

# П Р А В И Л А И Н О Р М А Т И В И

## ЗА ПЛАНИРАНЕ НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА

Издадени от Министерството на строежите и архитектурата, обн., ДВ, бр. 21 от 13 март и бр. 22 от 17 март 1970 г., попр., бр. 67 от 25 август 1970 г., изм., бр. 69 от 2 септември 1977 г., бр. 70 от 6 септември 1977 г., бр. 22 от 19 март 1982 г., бр. 33 от 24 април 1984 г., бр. 73 от 19 септември 1989 г., бр. 87 от 10 ноември 1989 г.

### I. ОСНОВНИ ПОСТАНОВКИ

1. Населените места се планират в рамките на плановете за социално-икономическо развитие на страната въз основа на предвижданията на районните териториалноустройствени плановете и схеми в съответствие със специфичните местни социално-икономически, природо-географски, демографски, технически, комуникационни, естетически, санитарно-хигиенни и други условия, свързани с тяхното развитие, изграждане и преустройство и изискванията на съвременното социалистическо градоустройство.

2. Планирането на населените места трябва да осигурява най-благоприятни условия за живеене, труд и отдих съобразно с насоките за развитието на обществото при социализма и на науката и техническия прогрес, като все по-пълно се задоволяват материалните и културните потребности на народа.

Това се осъществява посредством:

създаване на съвременна планова структура на населеното място чрез зонироване на територията по функционално предназначение в съответствие с изискванията и правилата на действащите разпоредби по проектирането и строителството;

създаване на съвременни жилищни структурни единици (жилищни райони и микрорайони); подобряване и развитие на мрежата за обществено обслужване;

подобряване и развитие на комуникационно-транспортните системи;

подобряване и развитие на благоустройството (озеленяване, водоснабдяване, канализиране, електрификация, телефонизация, топлофикация, газификация, надземно и подземно улично строителство и други;

запазване и развитие на зелените площи в населените места;

организиране на местата за отдих, туризъм, спорт и курортолечение;

ограничаване и премахване на вредното въздействие на източници, които замърсяват въздуха, водите и почвата или произвеждат шум;

необходимата охрана на природата и природните, историческите и архитектурните паметници;

изграждане и подобряване на архитектурно-пространствената композиция на населеното място в цялост и по райони и микрорайони;

повишаване на икономическата ефективност на капиталните вложения по пътя на най-целесъобразно и пестеливо използване на терените; установяване на рационална плътност на застрояване; изпълнение на строителството по индустриален начин; обединяване и групиране на промишлени предприятия, складове и помощни стопанства и други;

3. (Попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г.) Населените места (градове и села) се планират за перспектива съгласно действащите законни разпоредби.

4. Като изходни положения при планиране на населените места служат предвижданията на районните териториалноустройствени планове и схеми, а заедно с това:

текущите и перспективните планове и прогнози за развитието на народното стопанство;

териториалните икономически схеми за разпределение на производителните сили;

материали на централни ведомства и служби за състоянието и развитието на отраслите на народното стопанство в съответната територия;

данни от централни, окръжни и градски планови органи за икономическото състояние и развитието на съответната територия;

данни и проекти относно организацията, устройството и застрояването на територията;

данни относно санитарно-хигиенното състояние на съответните територии с прогнози и перспективи за неговото подобряване.

5. При планирането на населените места се решават следните главни задачи за периода на приетата перспектива:

а) определя се ръстът на населението;

б) установяват се предвижданията за териториалноустройственото развитие на съответните населени места;

в) установява се местоположението и се определя териториалният обхват на промишлените и други народностопански обекти; определят се местоположението, размерът, характерът и начинът на застрояване на жилищните терени, необходими за населението на града и на населените места в околорадската зона;

г) установява се системата на уличната мрежа и на пътищата и се определят насоките за развитието на транспорта;

д) установява се системата на зелените площи;

е) определят се главните мероприятия по благоустрояване на населените места и околорадската зона;

ж) решават се други задачи съгласно общите положения по § 2.

С градоустройствения план се осигуряват и необходимите резервни терени за развитие на основните градски елементи (жилищна, промишлена и складова зона, комуникации и градско движение, терени за отдих и курортолечение на населението и други) и след срока на приетата перспектива. Терените се резервират като зелени и земеделски площи. Резервните площи са извън нормативите за необходимите зелени площи в населеното място и околорадската зона.

6. Във връзка с градоустройственото планиране населените места се категоризират според броя на населението им, както следва:

#### А. Г р а д о в е

- а) много големи градове - над 400 000 жители;
- б) големи градове - от 100 000 до 400 000 жители;
- в) средни градове - от 30 000 до 100 000 жители;
- г) малки градове - от 10 000 до 30 000 жители;
- д) много малки градове и селища от градски тип - до 10 000 жители.

#### Б. С е л а

- а) много големи села - над 5000 жители;
- б) големи села - от 2000 до 5000 жители;
- в) средни села - от 1000 до 2000 жители;
- г) малки села - от 200 до 1000 жители;
- д) много малки села - до 200 жители.

Съобразно с изпълняваните административни и стопански функции селата се разделят на средищни (централни) и съставни.

От гледище на условията за бъдещо развитие те се разделят на:

- села с перспектива за развитие;
- села без такава перспектива.

Обект на планиране са селата с перспектива за развитие. Под "жители на градовете и селата" по смисъла на ал. 1 се разбира цялото им налично население.

7. Планирането на градовете обхваща градската територия и околорадската зона.

Общият градоустройствен план на много големите, големите и средните градове се изработва и одобрява едновременно и взаимосвързано с плана на околорадската зона.

8. Населението в градовете и селата, в зависимост от участието в общественото производство и характера и значението на трудовата му дейност, се разделя на следните три основни трудово-демографски групи:

"А" Градообразуваща - трудещите се, заети в учреждения, предприятия и организации с надградско значение;

"Б" Градообслужваща - трудещите се, заети в учреждения, предприятия и организации, дейността на които задоволява изключително нуждите на жителите в населеното място.

При смесена дейност на предприятия на местната и кооперативна промишленост (производство за стоковия фонд и услуги) заетите лица, според характера на производството, се отнасят съответно към група "А" или група "Б".

Градообразуващата ("А") и градообслужващата ("Б") група образуват активната част от населението;

"В" Неактивна група - неработоспособното и трудово незаетото население: деца и учащи се до 18-годишна възраст, пенсионери, инвалиди и лица, заети в домашното стопанство.

9. Градообразуващата група "А" обхваща работниците и служителите, заети във:

а) промишлеността - промишлени предприятия, промкомбинати и трудово-производителни кооперации, които изработват продукцията за стоковия фонд; предприятия за услуги от районно значение (бази за ремонт на телевизори, хладилници и други); от тази група се изключват лицата, заети в репаратурни ателиета на предприятията, които обслужват населението в самото населено място (тези лица се включват в отрасъл "промишленост" на градообслужващата група);

б) проектното дело и строителството - централни и районни проектантски институти и организации и централни и районни строителни обединения и организации;

в) селското стопанство - ТКЗС, ДЗС, МТС, селскостопански управления, ветеринарни лечебници, експериментални бази, семеконтролни станции, осеменителни станции, междукооперативни стопанства, предприятия за напоителни системи и частни земеделски стопанства;

г) горското стопанство - предприятия по охраната, поддържането и възстановяването на горите и горските площи (без дърводобива и дървообработването) - само лицата, които живеят в града;

д) транспорта - учреждения и предприятия на външния (междуселищен) транспорт (железопътен, морски, речен, въздушен, автомобилен), включително транспортните и пътни управления с централно или окръжно значение;

е) съобщенията - пощи, телеграфи, телефони, радио и телевизия;

ж) търговията и складовете - звена на външната и вътрешната търговия с централно или окръжно значение, звена на материално-техническото снабдяване, окръжни търговски предприятия, вносно-износни централи;

з) (попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г.) просветата, културата и изкуството; висши учебни заведения - преподавателски, административен персонал и

студенти; средни специални учебни заведения - само преподавателския и административния персонал (без учащите се);

научноизследователски институти;

културно-просветни учреждения: театри, опери, оперети, циркове, симфонични оркестри, библиотеки и други с централно или окръжно значение;

и) здравеопазването, социалното осигуряване и физкултурата - учреждения и заведения с централно или окръжно значение; болници, балнеосанаториуми, хигиенно-епидемиологични институти и профилакториуми (като лекуващите се в заведенията не се вземат предвид);

санаторно-курортни управления, курортни и туристически бюра с централно или окръжно значение и обслужващи почивни станции и домове;

заведения за социални грижи с централно или окръжно значение: домове за стари хора, за инвалиди и за деца с телесни и душевни недъзи и общежития (само административния персонал);

спортни и туристически организации с централно или окръжно значение (само административния персонал);

к) финансите, кредита и застрахователното дело - кредитно-застрахователни учреждения и институти с централно или окръжно значение, окръжни управления на съветите за взаимноосигуряване на ТПК;

л) управленческите служби - административни служби на централни ведомства и окръжни народни съвети, съдебни учреждения;

м) обществените организации - централни и окръжни комитети на политически и обществени организации;

н) редакции и издателства с централно или окръжно значение;

о) учреждения със специално назначение;

п) хотелното стопанство и други учреждения, предприятия и организации с централно или окръжно значение.

10. Основният показател, който обуславя перспективния ръст на населеното място, е относителният дял на градообразуващата група от общия брой на населението.

Абсолютната величина на тази група се определя конкретно за всяко населено място, въз основа на проучвания за особените социално-икономически, стопански, географски, демографски и други фактори (народностопански профил на населеното място, възрастова структура на населението и уровень на обслужването му и други местни особености и условия).

Тенденцията е относителният дял на градообразуващата група "А" да намалява за сметка на относителния дял на градообслужващата група "Б" в резултат на мероприятията за развитие на науката и техниката, механизацията и автоматизацията на производството и социалистическата грижа за човека.

11. В курортни населени места броят на населението в перспектива се определя, като се вземе под внимание и очакваният брой на временните (сезонни) едновременно обитаващи населеното място курортисти, туристи и други посетители, от което зависят и предвижданията за легловия фонд, обслужващата мрежа, транспорта, съобщенията и други. Във връзка с това група "А" се увеличава съответно с лицата, които се предвижда да бъдат заети в учреждения и заведения за обслужване на сезонните обитатели (почивни станции и домове, хотели, ресторанти, мотели, магазини, стопански служби).

В такива населени места жилищният стандарт - разгънатата застроена етажна площ, се приема средно до 30 кв. м на жител в перспектива, като съответно се увеличава и броят на търговските заведения, заведенията за обществено хранене, увеселителните, културно-просветните и други заведения.

12. В зависимост от условията по § 10 и 11 най-благоприятното съотношение (в перспектива) между отделните трудово-демографски групи от населението се определя по следващата

Т а б л и ц а

№	Относителен дял на активното население (в процент)		Относителен дял на не-активното население - група "В" (в процент)
	Категория градове и села	от него	
п о р е д	градообразу-ваща група ("А")	градообслуж-ваща група ("Б")	
-----			
1. София	по специални проучвания		
2. Големи градове	26 - 28	20 - 24	до 52
3. Средни градове	28 - 30	18 - 20	до 52
4. Малки градове	30 - 32	16 - 18	до 52
5. Много малки градове и селища от градски тип	32 - 34	14 - 16	до 52
6. Много големи села	34 - 38	8 - 12	до 50
7. Големи села	42 - 44	6 - 8	до 50
8. Средни села	44 - 46	4 - 6	до 50
9. Малки и много малки села	46 - 48	2 - 4	до 50

-----

З а б е л е ж к и: 1. За средищните (централните) села относителният дял на градообслужващата група "Б" се определя в границите от 8% до 12% от общия брой на населението в перспектива.

2. За нови градове относителният дял на градообразуващата група "А" за първия етап на строителството се приема при съответна обосновка от 30 до 35%.

3. За малки и много малки градове, където преобладаващият дял на икономиката е селскостопанското производство, относителният дял на градообразуващата група "А" е по-висок и се приема от 32 до 36%.

13. Общият брой на населението на определено населено място за периода на приетата перспектива се установява по метода на трудовия баланс, съчетан с контролни изчисления по метода на демографското развитие.

Изчислението по метода на трудовия баланс се прави въз основа на абсолютната величина на градообразуващата група "А" и нейния относителен дял от общия брой на населението в перспектива с помощта на формулата:

$$\text{Население} = \frac{100 \times \text{"А" брой}}{\text{"А" \%}}$$

Изчислението по метода на демографското развитие се прави въз основа на анализи за естествения и механичния прираст на населението през последните 15-20 години и прогнозата за този прираст до края на всяка една от годините на перспективата.

## II. ПЛАНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА НАСЕЛЕНОТО МЯСТО

### Основни положения

14. Територията на населените места се разделя на:

1. Селищна територия

А. Жилищна зона

Б. Зона на селищното стопанство

2. Извънселищна територия - останалата част от землището на населеното място.

Границите на селищната територия (строителните граници на населеното място) се определят с общия градоустройствен план и с идейните застроителни и регулационни планове по неговото приложение.

15. По общия градоустройствен план се прави баланс на територията на населеното място, в който се посочват отделните ѝ елементи и техният размер (в хектари), относителният дял на всеки от тези елементи, площта на жител (в кв. м) от съответните терени (заварено и предвиждано положение).

Балансът се съставя по следващата

### Примерна схема

Елементи на територията на населеното място	Заварено положение			Предвиждане по градоустройствения план		
	обща площ в ха	в % от зоната	на жител м <sup>2</sup>	обща площ в ха	в % от зоната	на жител м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7

## I. СЕЛИЩНА ТЕРИТОРИЯ

### А. Жилищна зона

1. Терени за жилищни квартали
2. Терени за обществени сгради:
  - а) обслужващи учреждения и заведения
  - б) други учреждения, заведения и предприятия
3. Терени за улици, площади и паркинги
4. Зелени площи за широко обществено ползуване
5. Други терени (изброяват се)

100%

100%

### Б. Зона на селищното стопанство

6. Терени за промишлеността
7. Терени за складове
8. Терени за улици, площади,



паркинги и пътища		
9. Терени за извънселищен транспорт:		
а) железопътен		
б) автомобилен		
в) въздушен		
г) пристанища		
10. Зелени площи и санитарно-растителни пояси; лесопаркове; терени за отдих и спорт		
11. Стопански дворове на ТКЗС, ДЗС и МТС		
12. Терени за специални нужди		
13. Гробища		
14. Разни други		
Общо (от т. 6 до 14 вкл.)	100%	100%
-----		
Общо площ на селищната територия ("А" плюс "Б" = 1 до 14 вкл.)	100%	100%
-----		

## II. ИЗВЪНСЕЛИЩНА ТЕРИТОРИЯ

15. Резервни терени за бъдещо развитие на населеното място	-	-
16. Лесопаркове и озеленени масиви	-	-
17. Земеделски терени	-	-
18. Производствени бази на строителството	-	-
19. Производствени бази на зеленото строителство (разсадници)	-	-
20. Терени за специални нужди	-	-
21. Гробища	-	-
22. Разни други	-	-
23. Неизползувани площи	-	-
Общо (от т. 15 до 23 вкл.)	100%	100%
-----		
Общо територия на населеното място (от т. 1 до 23 вкл.)	100%	100%
-----		

## III. ПЛАНИРАНЕ НА ЖИЛИЩНА ЗОНА

## 1. Общи положения

16. Жилищната зона обхваща терени за застрояване с жилищни и обществени сгради, терени за улици, площади и паркинги, за вътрешноградски зелени площи за широко обществено ползуване и други.

Жилищната зона се планира съобразно с условията и изискванията, посочени в раздели I и II, с оглед да се осигури най-благоприятно разположение на жилищните сгради, блокове и комплекси, на учрежденията, заведенията и устройствата за обществено обслужване, на уличната мрежа, на зелените площи за широко обществено ползуване и всички други нейни елементи.

17. Жилищната зона на градовете се разделя на жилищни райони, жилищни микрорайони и жилищни групи.

18. Основната структурна единица на жилищната зона в големите и средните градове е жилищният микрорайон. В него се разполагат жилищни сгради, както и учреждения, заведения и устройства за обслужване на населението. Територията на жилищния микрорайон не трябва да се пресича от главната улична мрежа и линиите на масовия градски транспорт.

Размерите на микрорайоните се определят с оглед да се осигури най-рационално ежедневно обслужване на населението.

Най-благоприятният размер на отделен микрорайон е от 20 до 50 ха площ с население от 5 до 12 000 души (при разгъната застроена етажна площ 23-25 кв. м на човек). При индивидуално застрояване или сложен релеф на терена броят на населението в отделен микрорайон може да бъде и по-малък, но не и под 3000 души.

Жилищният микрорайон се състои от жилищни групи. Броят на населението в жилищната група е от 2 до 3 хиляди души.

19. Жилищният район обхваща няколко микрорайона, обединени от районен обществен център. В състава на районния център влизат учреждения, заведения и устройства за обслужване на населението от районно значение.

Най-благоприятният брой на населението в жилищния район е от 25 до 40 хиляди души (при разгъната застроена етажна площ 23-25 кв. м на човек).

20. Сборът на всички видове терени в жилищната зона представлява нейната брутна площ.

Терените в жилищната зона, предназначени само за изграждане на жилищни сгради, заедно с парцелите (дворната площ) за тях, представляват нетна жилищна площ.

21. Брутната площ на жилищната зона се определя по окрупнени показатели "от-до" съгласно следващата

Т а б л и ц а

Категория на градовете	Обща брутна площ на жилищната зона (кв. м на жител)
Много големи	56 - 76
Големи	60 - 80
Средни	63 - 107
Малки	73 - 145
Много малки	83 - 193

Относителният дял на нетния жилищен терен спрямо brutния терен на жилищната зона, в зависимост от характера на застрояването му, се определя в следните граници:

среден брой на етажите	2	3	4	5	6 до 8
% на нетния жилищен терен					
от	70	60	55	55	50
до	76	66	60	60	55

22. Нетната жилищна площ, според характера на застрояването ѝ, се разделя на терени за:

- а) индивидуално (малкоетажно) застрояване върху обособени парцели;
- б) редово или комплексно малкоетажно застрояване на 1 и 2 етаж (със или без обособени парцели за отделните жилищни единици);
- в) комплексно жилищно застрояване с малкоетажни, средноетажни и многоетажни сгради (без обособени парцели за отделните жилищни единици).

Под етаж се разбира подразделение от сградата съгласно действащите строителни правила и норми.

23. Новото жилищно строителство в големите и средните градове е смесено с предимство на средноетажното и многоетажното. Малкоетажното жилищно строителство с градски характер не трябва да надминава:

- а) в големите градове - 5%;
- б) в средните градове - 10% от новозастрояваните жилищни терени.

За малките и много малките градове относителният дял на индивидуалното (малкоетажно) жилищно строителство се определя в зависимост от особените местни условия.

В селата се предвижда по начало малкоетажно жилищно застрояване върху обособени парцели.

24. При планиране на жилищната зона се ползват следните показатели и коефициенти:

- Бп - брутна площ на жилищната зона (в хектари);

- Нп - нетна площ на жилищния терен (в хектари);  
 Ж - жители в нетна жилищна площ (брой лица);  
 Зп - застроена площ (по цокъла) на жилищните сгради (в хектари);  
 Р - разгънатата застроена етажна площ на жилищните сгради (в кв. м);  
 Е - показател за средния брой на етажите на жилищните сгради, който представлява съотношение между разгънатата застроена етажна площ (Р) на жилищните сгради и тяхната застроена площ (по цокъла) - Зп;  
 П - показател за плътност на застрояване, който представлява съотношение между застроената площ (Зп) и нетния жилищен терен (Нп). Изразява се в процент;  
 Кинт - коефициент за интензивност на застрояването, който представлява съотношение между разгънатата застроена етажна площ на жилищните сгради (Р) и нетния жилищен терен (Нп) на същите сгради. Изразява се с формулата:

$$\text{Кинт} = \frac{Р \text{ (в кв. м)}}{Нп \text{ (в кв. м)}}, \text{ идентично на } \text{Кинт} = 100 \times П \times Е \text{ (където "П" се}$$

взема като абсолютна величина, а не като съотношение);

Ж/хаН - нетна гъстота на обитаване на жилищния терен (жители на един хектар нетен жилищен терен). Изразява се с формулата:

$$\text{Ж/хаН} = \frac{Ж \text{ (в брой лица)}}{Нп \text{ (в ха)}}, \text{ идентично на } \text{Ж/хаН} = \frac{100 \times П \times Е}{С}, \text{ (където}$$

"П" се взема като абсолютна величина, а не като съотношение);

Ж/хаБ - брутна гъстота на обитаване на жилищния терен, изразена в броя на жителите на 1 хектар брутен жилищен терен;

С - жилищен стандарт, изразен в кв. м разгънатата застроена етажна площ на жител. За перспективния период се приема 23-25 кв. м/жител.

25. Най-благоприятните нормативи, по които се оразмеряват терените за жилищно изграждане за обслужващи учреждения и заведения и за други обществени нужди при планиране на нови жилищни микрорайони, са посочени в следващата

Видове терени	Квадратни метра терен на жител при среден брой на етажите					
	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7
1. Жилищен терен	33,40	27,60	25,00	22,70	21,70	20,80
2. Терен за обслужващи и други обществени сгради:						
а) детски ясли и градини	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
б) основни училища	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
в) културно-просветни учреждения	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
г) търговски магазини	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
д) обществено хранене	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
е) комунално-битови, пощенски, телеграфни, телефонни и други услуги	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
ж) гаражи и паркинги	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80
з) резервни терени	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Общо не по-малко от	9	9	9	9	9	9
3. Зелени площи	4	4	4	4	4	4
4. Спортни терени и площадки	1	1	1	1	1	1
5. Жилищни улици и алеи	5,60	5,40	5	4,30	4,30	4,20
О б щ о:	53	47	44	41	40	39

**З а б е л е ж к а.** При преустройство на вече изградени жилищни квартали показателите по таблицата за кв. м/терен на жител могат да се изменят както следва:

за жилищния терен - да се намаляват най-много с 15%;

за терените за обслужващи и други обществени сгради, за зелени площи и спорт - да се намаляват най-много с 20%;

за жилищни улици и алеи - да се увеличават най-много с 40%.

26. Най-благоприятните нормативи за интензивност на застрояване на жилищните терени и нетна гъстота на обитаване при планиране на жилищната зона са посочени в следващата

Т а б л и ц а

Вид на застрояването на жилищните терени	Показатели на застрояването			
	среден брой на етажите	плътност на застрояване (в %)	Интензивност на застрояване (Кинт)	Нетна гъстота на обитаване
	Е	П	м <sup>2</sup> /хаН	Ж/хаН
1	2	3	4	5
Малкоетажно застрояване на обособени парцели	1 1/2 2	10 10	1500 2000	60 80
Малкоетажно застрояване на обособени парцели	2 1/2 1 1/2 2 2 1/2	10 20 20 20	2500 3000 4000 5000	100 120 160 200
Жилищни комплекси	2	30	6000	240
Върху свободни терени	3 4 5 6 7 8	25 22 20 18,3 16,4 15	7500 8800 10000 11000 11500 12000	300 352 400 440 460 480

(Нова - ДВ, бр. 22 от 1982 г.) За гр. София се определят градоустройствени нормативи за строителство на свободни терени в следните граници: нето гъстота на обитаване - 470 до 540 ж./ха; бруто гъстота на обитаване - 235 до 270 ж./ха; плътност на застрояване - от 16 до 18%; средна етажност - 6 до 10 етажа; Кинт - 10 500 до 14 500 м<sup>2</sup>хаН.

З а б е л е ж к и: 1. Стойностите на междинните показатели на застрояване се намират с помощта на формулите за Кинт Ж/хаН.

2. (Попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г.) При преустройството на вече изградени жилищни квартали нормативите за интензивност на застрояване и гъстота на обитаване могат да се прилагат с увеличение до 25%. В този случай обаче увеличението за цялата жилищна зона не може да бъде повече от 10%.

2. Техничко-икономически показатели за

запазване на годния сграден фонд

27. (Отм. - ДВ, бр. 73 от 1989 г.)

28. (Попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г., отм., бр. 73 от 1989 г.)

29. (Отм. - ДВ, бр. 33 от 1984 г.)

### 3. Обществени сгради

#### а) Общи положения

30. Под обществени сгради се разбират обектите, които се предвиждат с оглед да се създаде единна система за близко и непосредствено обслужване на населението в административно, стопанско, културно-битово, просветно, здравно и друго отношение.

При планиране на населеното място трябва да се постига възможно най-голямо концентриране и обединяване на сградите в обществено-търговско ядро и големи комплекси, да се снижават експлоатационните разходи чрез скъсяване на вътрешнопроизводствените комуникации и ефективно използване на труда на заетите служители и работници, да се създават най-благоприятни условия за съвременна технология на производството и обслужването и други.

31. Обществените учреждения, предприятия и заведения, които имат приблизително еднакъв радиус на обслужване, се групират по правило в съответна градоустройствена структура на единица микрорайон, район или обществено-търговско ядро и големи комплекси, с оглед да се осигурява цялостно обслужване на населението при относително най-малка загуба на време.

В градове с повече от 50 000 жители, както и в други населени места, съобразно с конкретната обстановка се осигурява тристепенно обслужване на населението - ежедневно, на определени периоди и епизодично (през неопределени периоди от време). В останалите градове се осигурява двустепенно обслужване, при което периодичното и епизодичното обслужване се покриват. В селата в зависимост от тяхната големина и значение се осигурява дву- или едностепенно обслужване на населението.

В много малки градове видът и капацитетът на културно-битовите заведения се определят в зависимост от общия брой на населението.

За малките и много малките градове и за селата, както и при случаи на преустройства, радиусите, до които се осигурява обслужване на населението по тези правила и нормативи, могат да бъдат съответно увеличавани, съобразно с местните условия и изисквания. Отклоненията за правилата и нормативите трябва да бъдат обосновани.

32. При планиране на населените места се предвиждат резервни терени в размер на 2% от територията на населеното място за учреждения и

заведения за културно-битово обслужване в перспектива. Резервните терени се осигуряват като зелени площи - извън нормативите за задължително предвижданите терени за озеленяване.

33. В промишлената и складовата зона се предвиждат един или повече обществени центрове, в които се разполагат общи за зоната административни учреждения, търговски заведения, заведения за обществено хранене, здравни заведения, комбинат за битово обслужване, паркинги и др. Тези обществени центрове се свързват по подходящ начин с масовия градски транспорт.

#### б) Обществени сгради от микрорайонно значение

34. В микрорайоните се предвиждат училища, детски ясли, градини, заведения на търговската мрежа, заведения за обществено хранене и комунално-битови услуги, пощенски, телеграфни и телефонни услуги, места за отдых и спорт и други с оглед да се осигури ежедневно обслужване на населението. Тези заведения се разполагат на пешеходна достъпност от 5 до 8 минути или в радиус на обслужване от 300 м до 500 м, в зависимост от характера на заведението.

35. Заведенията и учрежденията за обслужване на населението в микрорайона се предвиждат по следните нормативи:

##### 1. Детски заведения.

Детските ясли обхващат 50% от децата на възраст до 3 години включително, а детските градини - 75% от децата от 4-7 години. Тези нормативи не се отнасят за децата, обхванати от сезонните детски заведения. Броят на децата на 1000 жители, които трябва да се обхванат от детските заведения, се установява за всеки отделен случай въз основа на проучвания за възрастовата структура на населението в перспектива.

Детските заведения се предвиждат със следния капацитет:

детски ясли за 4-6 групи (80-120 деца);

детски градини за 6 до 8 групи (150-200 деца);

комбинати за 6 до 8 групи (140-190 деца).

Най-малкият размер на терена за детско заведение е:

детски ясли - по 20-30 кв. м на 1 дете;

детски градини - по 30 кв. м на 1 дете.

При преустройство на вече изградени жилищни квартали необходимият терен за детски заведения може да бъде намаляван с 20%.

Детските заведения се предвиждат по начало в съседство или свързано с микрорайонната градина.

##### 2. Основно училище.

Основните училища обхващат 100% от децата на възраст от 7-15 години.

Размерът на терена за основно училище се определя в зависимост от капацитета на училището, изразен в брой на учениците и класните стаи.



Най-малкият размер на терена за 1 ученик е:

при училище с капацитет до 16 кл. стаи - 15 кв. м;

при училище с капацитет над 16 кл. стаи - 12 кв. м.

При преустройство на вече изградени жилищни квартали необходимият терен за основно училище може да бъде намаляван съответно до 12 кв. м и 8 кв. м.

Най-малката площ на терена за основното училище е 0,5 ха.

3. Извънучилищна занималня - обслужва 50% от децата на възраст от 7-15 години и се предвижда самостоятелно или в по-големи жилищни сгради.

Застроената площ на занималнята в жилищни сгради е 0,10 кв. м на жител.

При самостоятелни обекти се предвижда площ по 5 кв. м на ученик.

В населени места, където е осигурено едносменно обучение, извънучилищни занимания се организират в училищната сграда.

4. Микрорайонен клуб за обществените организации - 1 обект в микрорайона, разположен предимно до микрорайонната градина или свързано с нея. Клубната зала се предвижда да бъде с капацитет 30 места на всеки 1000 жители.

В случай, че капацитетът на залата е над 200 места, се предвиждат два отделни обекта.

5. Детски площадки за деца до 7 години се предвиждат във вътрешнокварталните пространства.

6. Спортни площадки за деца от 7 до 14 години и за младежи се предвиждат по 1 кв. м на жител.

7. Магазини.

В микрорайоните се предвиждат магазини, които задоволяват ежедневно обслужване на населението. В микрорайона се изгражда около 30% от цялата търговска площ на населеното място.

За обслужване на всеки 1000 жители се предвиждат 3 работни места в магазини с хранителни стоки и 1-2 работни места - в магазини за нехранителни стоки.

Брутната застроена площ на едно работно място е средно 40 кв. м.

Предвиждат се магазини за хранителни стоки: хляб и хлебни изделия, месо и месни произведения, мляко и млечни произведения, плодове и зеленчуци, бакалия, захарни изделия и други, както и гастронам (вж. таблица № 1 към § 39).

В микрорайон с население над 10000 жители се предвиждат и магазини за нехранителни стоки: тъкани, конци, преди, кинкалория, трикотаж, долно облекло и други, както и книжарници и аптекен пункт.

Тези нормативи не обхващат будки, павилиони, временни пунктове на разносна и превозна търговия.

8. Търговски комплекс. Необходимият терен на 1000 жители в микрорайона е:

за комплекси, предимно от магазини - 180-200 кв. м;  
за комплекси, предимно от заведения за обществено хранене - 180-250 кв. м;

за смесени комплекси от магазини и заведения за обществено хранене - 300-400 кв. м.

#### 9. Обществена кухня.

Предвижда се с капацитет, изразен в дневни обеда за 15-20% от общия брой на цялото население в микрорайона.

Обществената кухня съдържа: закусвалня със 100-150 места, помещение за продажба на храна за възрастни, кафе-сладкарница, магазини за полуфабрикати, експедиция за готова храна (предназначена за учебни и детски заведения в микрорайона) и отделни щандове за закуски - павилиони. Обществената кухня обслужва и децата извън детските заведения в микрорайона.

#### 10. Комунално-битови услуги.

Броят на работните места за комунално-битови услуги в микрорайона съставлява средно 15% от броя на работните места за комунално-битови услуги в цялото населено място и се определя по норматив 3,70 броя на 1000 жители (вж. таблица № 2 към § 39).

Комбинатите за комунално-битови услуги включват:

шивашки услуги;

бръснаро-фризьорски услуги и козметика (около 40% от броя на работните места в населеното място);

обущарски услуги (около 40% от услугите извън централните ремонтни бази в населеното място);

перални услуги, организирани в приемни пунктове за около 70% от прането (което се извършва в промишлени перални бази); предвижда се автоматична пералня в микрорайона да обслужва 5000-8000 жители;

химическо чистене, гладене и боядисване, организирани в приемни пунктове за около 70% от услугите (които се извършват в големи производствени бази).

#### 11. Пощенски, телеграфни и телефонни услуги.

В микрорайоните се предвиждат станции за птт услуги, които задоволяват ежедневните нужди на населението от писмовна кореспонденция, парични преводи, колетни пратки, разпространение на печата, спортен тотализатор, телеграми, телефонни разговори и др. Тези станции могат да се устройват и в сгради с друго предназначение (жилищни или обществени).

На всеки 1000 жители се предвижда 1 работно място в станциите за птт услуги. Броят на работните места в станциите за птт услуги в микрорайона съставлява средно 30% от броя на работните места за тези услуги в цялото населено място. Брутната застроена площ на едно работно място е средно 40

кв. м. Тези нормативи не обхващат будки, павилиони и временни пунктове за услуги (с разнасяне и превозване).

В микрорайона се разполагат обществени пощенски кутии и кабинни за монетни автомати. Те не могат да заемат части от тротоарните площи, а се устройват в сградите (жилищни и обществени) или в зелени площи.

Пощенските кутии и монетните автомати се предвиждат по следния норматив:

една пощенска кутия на 1000 жители;

един монетен автомат на 1500 жители, като 25% от тях се съсредоточават в центъра на микрорайона, а останалите се разпределят равномерно на територията на микрорайона.

#### в) Обществени сгради от районно значение

36. В района се предвиждат училища за младежи от гимназиалния курс, специални училища, районно читалище, телефонна станция, станция за пощенски, телеграфни и други услуги, спортен център, необходимите търговски и здравни заведения, заведения за обществено хранене, комунално-битови заведения и други, с оглед да се осигури периодично и епизодично обслужване на населението с радиус до 1500 м.

37. Заведенията и учрежденията за обслужване на населението в района се предвиждат по следните нормативи:

1. (Попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г.) Общообразователни и специални училища - гимназии.

Броят на учениците, които продължават образованието си след завършване на основно училище, се приема около 95%.

Най-малкият размер на терена за 1 ученик е:

	Общообразователни училища	Специални училища
при у-ще с капацитет до 16 кл. стаи	15 кв. м	20 кв. м
при у-ще с капацитет над 16 кл. стаи	12 кв. м	16 кв. м

При преустройство на вече изградени жилищни квартали необходимият терен за училища може да бъде намален с 20%.

При организиране на интернати необходимият терен за училището се увеличава съобразно капацитета на интерната - до 20 кв. м на ученик.

2. Районен клуб на обществените организации.

Предвижда се в районния обществен център с капацитет на залата 15 места на всеки 1000 жители и с необходим терен 0,6 ха.

3. Районно читалище.

Предвижда се в районния обществен център с капацитет на залата 15 места на всеки 1000 жители и с необходим терен 0,6 ха. Когато районното читалище се предвижда в участък, свързан с парка на жилищния район, необходимият терен за него е 0,4 ха. Районното читалище, когато това е целесъобразно, се устройва и като кинотеатър.

4. (Попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г.) Районен младежки клуб.

Предвижда се един клуб в районния център с универсална зала с капацитет 350-400 места. Необходимият терен за клуба е 0,3 ха. Когато той е свързан със зелената система на населеното място, теренът се намалява на 0,2 ха.

5. Спортен център.

Съдържа спортна зала, открита плавалня с 0,6-1 ха, закрит плувен басейн с размери 10 или 12,5/25 м, спортна площадка с размери 0,2-0,5 ха, футболно игрище и спортен парк върху 3-5 ха; този спортен парк е извън нормативите за необходимите зелени площи в населеното място.

6. Поликлиника. Необходимият терен за 1 районна поликлиника е 0,4 ха.

7. Аптека. Предвижда се една аптека в района. Устройва се по правило в сгради с друго предназначение (жилищни или обществени).

8. Детска централизирана кухня. Обслужва децата във и извън детските заведения в района на възраст от 4 месеца до 7 години.

9. Комплекс от заведения за обществено хранене. Предвижда се 150 кв. брутна застроена площ на 1000 жители.

10. Магазини. В района се предвиждат магазини, които разполагат с по-широк асортимент от стоки (вж. таблица 1 към § 39).

Необходимата брутна застроена площ за 1 работно място в отделните магазини е средно 40 кв. м, а в магазините за мебели - средно 185 кв. м.

В района се предвиждат следният брой работни места на всеки 1000 жители:

за хранителни стоки - 3 работни места;

за нехранителни стоки - 4 работни места.

11. Комунално-битови заведения. В района се предвиждат работни места за комунално-битовите услуги по 11 броя на всеки 1000 жители, които представляват средно 45% от броя на работните места за комунално-битови услуги в цялото населено място (вж. таблица 2 към § 39).

В района се изграждат заведения и ателиета за: шлосерски поправки, тенекеджийски поправки, ремонт на "В и К" и отоплителни инсталации, ел. поправки, дърводелски и тапицерски поправки, автосервиси, бояджийски работи и други.

12. Обществена баня. Предвижда се една баня на всеки 25 000 жители с 5 места за събличане на всеки 1000 жители.

13. Телефонна станция. В района се предвижда една телефонна станция. В нея се осигуряват съоръжения по норматив: един телефонен пост

на всеки апартамент или отделно жилище; един телефонен пост на четири работни места в обществени, обслужващи и др. сгради.

За сградите се осигуряват площи в размер на 50% от първоначално предвидената - за разширения в близките 10 години. Сградата се проектира и за бъдещо надстрояване.

14. Станции за пощенски, телеграфни, радио- и др. услуги. В района се предвижда една станция за пощенски, телеграфни, радио- и др. услуги. В нея се осигуряват площи за средно 40% от работните места, съответстващи на броя на населението на цялото населено място.

г) Обществени сгради от общоградско и надградско значение

38. В населеното място се предвиждат административни, обществено-политически и културно-просветни учреждения, културно-битови, търговски, здравни, физкултурни и други учреждения и заведения, с оглед да се осигури необходимото периодично и епизодично обслужване на населението.

Учрежденията и заведенията се предвиждат по следните нормативи:

Наименование на учреждението и заведението	Необходим терен в ха	Забележка
1	2	3
А. (Попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г.) Административни и обществено-политически учреждения		
1. Сграда на окръжния народен съвет	0,25 - 0,50	В случай, че двете учреждения са в една сграда, необходимият терен е около 0,6 ха.
2. Сграда на градския народен съвет	0,20 - 0,40	
3. Сграда на окръжния комитет на БКП	0,15 - 0,40	Целесъобразно е учрежденията по т. 3 и 4 да бъдат в една сграда върху терен от около 0,5 ха.
4. Сграда на градския комитет на БКП	0,15 - 0,40	
5. Сграда на окръжния и ГК на ДКМС	0,15 - 0,30	В малки и средни градове и в селища от градски тип тези организации могат да бъдат в обща сграда върху терен от около 0,3 ха.
6. Сгради на масовите обществено-политически организации - ОФ, БЗНС, БЧК, БТС и др. - 2 до 3 самостоятелни сгради, за всяка по	0,10 - 0,20	

7. Дом на профсъюзите	0,10 - 0,20	Предвижда се в окръжните градове.
8. Дом на техниката и изкуствата - САБ, НТС, СХБ и др. - една сграда от комплексен тип	0,20 - 0,40	Предвижда се в големите градове. Могат да бъдат две самостоятелни сгради върху терен от по 0,10-0,20 ха.
9. Окръжна и градска производствено-техническа ПТТР сграда	0,20 - 0,40	В окръжните, големите и средните градове се предвиждат две отделни сгради върху терен 0,10-0,20 ха.
10. Сграда на окръжно и градско управление на МВР с неговите поделения	0,20 - 0,40	
11. Сграда на Контрола по автомобилния транспорт (с диагностична станция)	1,00 - 1,50	Предвиждат се в големите градове - извън централната част
12. Съдебна палата, окръжен и районен съд и прокуратура	0,10 - 0,30	
13. БНБ и други банки	0,10 - 0,30	
14. Сграда на ДСК и ДЗИ	0,10 - 0,30	Може да бъде заедно със сградата по т. 12 върху терен от около 0,40 ха.
15. Районна проектантска организация	0,10 - 0,20	В някои градове, в зависимост от условията, организациите по т. 15 и 16 могат да бъдат в една сграда върху терен от около 0,30 ха.
16. Окръжно строително управление	0,15 - 0,20	
17. Радио-телевизионен център	0,80 - 1,20	
18. За други търговски и стопански сгради - за всеки 100 служители	0,05 - 0,10	

#### Б. Културно-просветни учреждения и институти

1. Градски театър и опера при норматив 6-12 места на всеки 1000 жители	0,40 - 0,60	В средни градове - една сграда с 500 до 1000 места на залата. В големи градове - две отделни сгради с 800-1200 места върху
--	-------------	---

2. Градски дом (градско читалище) на художествената самодейност	0,30 - 0,70	терен от по 0,40-0,60 ха. Когато домът е свързан с парк в населеното място, необходимият терен за него е 0,20-0,30 ха.
3. Окръжен музей с изложбена галерия и отделна окръжна (градска) библиотека, като сградата за държавен архив може да се обединява с окръжния музей	по 0,50	Когато сградите са в паркова среда, необходимият терен за тях е по 0,30 ха.
4. Куклен театър	0,15 - 0,20	Само в окръжни градове
5. Кинотеатри с 40 места на всеки 1000 жители (самостоятелна сграда)	0,10 - 0,15	
6. Концертна зала с 4-8 места на всеки 1000 жители	0,30 - 0,50	Предвижда се в големите окръжни градове
7. Зала за танци	0,30 - 0,50	Предвижда се по специално задание
8. Постоянен цирк с 4-8 места на всеки 1000 жители	0,40 - 1,00	Предвижда се в големите окръжни градове
9. Изложбени зали	0,30 - 1,00	Предвижда се по специално задание
10. Общежитие при брой на обитателите:		
320	0,40	
640	0,65	
960	0,80	
11. Професионално-технически и други специални училища и заведения - необходим терен на 1 ученик - 25 кв. м		
12. Висши учебни заведения:		
- университети, политехнически, технически, селскостопански, хуманитарни институти и други - необходим терен за 1 студент:		
а) учебна част 20-40 кв. м		
б) интернатска част 25 кв. м		

в) спортна част 20 кв. м		
13. Дом на пионерите	0,40 - 1,00	
14. Младежки дом	0,40 - 0,80	
15. Полиграфически комбинат	0,15 - 0,40	
16. Старчески домове - необходим терен 20-25 кв. м за 1 място в жилищни райони и 60-80 кв. м - в околградската зона и селата		Предвиждат се по специално задание

**З а б е л е ж к и:** 1. Когато градският дом на художествената самодейност, библиотеката и кинотеатърът се предвиждат в един участък, свързан с районен или градски парк, необходимият терен за тях е общо 0,40-0,60 ха.

2. В градовете се предвиждат отделно летни кина и театри за сезонно ползуване. Техният капацитет е извън този на сродните културно-просветни учреждения.

В курортните места капацитетът на летните кина и театри се определя в зависимост от очакваното посещение.

### В. Здравни заведения

1. Първостепенна окръжна болница с консултативна поликлиника с 1200-1600 легла - необходим терен 100 кв. м/легло	12 - 16	Предвижда се по специално задание
2. Окръжна болница с поликлиника с 800-1200 легла - необходим терен 100 кв. м/легло	8 - 12	Предвижда се по специално задание
3. Районна болница с поликлиника с 600-800 легла - необходим терен 100-120 кв. м/легло	6 - 9,60	Предвижда се по специално задание
4. Районна болница с поликлиника с 300-600 легла - необходим терен 100-120 кв. м/легло	3 - 7,20	Предвижда се по специално задание
5. Районна болница с поликлиника с по-малко от 300 легла - необходим терен 120-130 кв. м/легло		Теренът се определя в зависимост от броя на леглата



6. Хигиенно-епидемиологичен институт - централа	0,5 - 0,8	
7. Хигиенно-епидемиологичен институт - клон	0,3 - 0,5	
8. Специализирана болница с поликлиника с 200-600 легла - необходим терен 140 кв. м/легло	2,3 - 3,7	Предвижда се по специално задание. Предвиждат се по специално задание
9. Специализирани диспансери с до 200 легла - необходим терен 120-150 кв. м		Теренът се определя в зависимост от броя и предназначението на леглата.
10. Дом на майката и детето - необходим терен 50 кв. м/дете		Предвижда се по специално задание. Теренът се определя в зависимост от броя на леглата
11. Станция за бърза медицинска помощ с капацитет 1 линейка на 2000 жители		Капацитетът на заведението и необходимия терен се определят по специално задание
12. Станция за преливане на кръв		Предвижда се по специално задание
13. Профилакториум със 100 до 300 легла - необходим терен 80-100 кв. м/легло	0,8 - 3	Предвижда се по специално задание.

**З а б е л е ж к а:** Заведенията, посочени в т. 1-7, се предвиждат само по 1 брой в съответното населено място, с изключение на София и Пловдив, където се предвиждат и районни болници.

Районни болници се предвиждат за обслужване на определени райони в страната в градове, които играят роля на районни центрове.

Специализирани болници за туберкулозно и психично болни могат да се предвиждат в жилищната зона (по специално задание) само в границите на общи здравни комплекси.

## Г. Физкултура и спорт

Спортни сгради и съоръжения се предвиждат по

4,5-5 кв. м на жител.

Този норматив обхваща и

площта на спортните сгради  
и съоръжения в района.

В населеното място се  
предвиждат:

- |   |             |  |
|---|-------------|--|
| 1. Спортна зала с капацитет<br>2-3 х. зрители - по 1 бр.<br>на 100 х. жители  | 0,50        | В градовете с население<br>над 100 х. жители се<br>предвижда една универ-<br>сална зала с максимален<br>капацитет, а в остана-<br>лите - с капацитет до<br>1500 зрители                        |
| 2. Покрита лекоатлетическа<br>писта - 1 бр. на 80 х. жители   | 0,50        |  |
| 3. Закрит тенис-корт с 2 полета -<br>1 бр. на 100 х. жители   | 0,50        |  |
| 4. Открита изкуствена пързалка -<br>1 бр. на 75 х. жители   | 0,60        |  |
| 5. Закрита изкуствена пързалка -<br>1 бр. на 100 х. жители, с<br>трибуни за 2000 зрители  | 0,60        |  |
| 6. Открит плавателен комплекс -<br>1 бр. на 100 х. жители с:<br>басейн 25/50 м,<br>басейн 12,5/25 м за скокове<br>и детски басейн с площ<br>250-300 кв. м | 1,00        | В нас. места с по-малко<br>от 100 х. жители на всеки<br>жил. район се предвижда<br>по 1 басейн с размери<br>12,5/25 м и детски басейн<br>с площ 150-200 кв. м                                  |
| 7. Закрит плавателен басейн -<br>1 бр. на 50 х. жители  | 0,40        | В големи градове се<br>предвижда 1 басейн с<br>размери 21/50 м, а в<br>останалите градове с<br>размери 10-125/25 м   |
| 8. Колодрум - по 1 бр. в градове<br>с население над 100 х. жители   | 1,50 - 2,00 |  |
| 9. Стадион - 1 бр. на 20 х.<br>жители   | 2,50 - 3,50 | В големи градове се<br>предвижда един<br>централен стадион<br>с трибуни с капацитет<br>25-30% от броя на<br>населението и малки<br>стадиони - с<br>трибуни с капацитет<br>20% от броя на насе- |

## 10. Ски-шанца

лението в районите,  
които обслужват  
По специално задание

### Д. Търговски и други заведения

#### 1. Заведения за обществено хранене.

В градския център се предвижда около 40% от цялата нетна площ от заведенията за обществено хранене в града, т. е. 76 кв. м на всеки 1000 жители. Заведенията са предимно специализирани.

#### 2. Магазини.

В един или повече търговски центрове (зони, улици) се изграждат магазини за епизодично (през неопределени периоди от време) обслужване на населението, с оглед да се задоволяват нуждите от промишлени стоки - дрехи, принадлежности за обзавеждане и други, както и специализиран магазин за хранителни и промишлени стоки (вж. таблица 1 към § 39).

Необходимата брутна застроена площ за 1 работно място в отделните магазини е средно 40 кв. м, а в магазините за мебели - средно 185 кв. м.

Броят на работните места в търговския център на различните по големина градове се определя на всеки 1000 жители както следва: за хранителни стоки - 3,1 работни места в градове до 100 000 жители и 3,2 работни места в градове над 100 000 жители; за нехранителни стоки - 3,2 работни места в градове до 100 000 жители, и 2,7 работни места в градове над 100 000 жители.

#### 3. Комунално-битови заведения.

Предвиждат се в градския център с капацитет средно 25% от броя на работните места в цялото населено място, при норматив 6,0 броя на всеки 1000 жители (вж. таблица 2 към § 39).

#### 4. Хотели.

Предвиждат се по 20 легла на всеки 1000 жители.

В курортни, панаирни и туристически центрове се предвиждат до 40 легла на всеки 1000 жители.

Най-благоприятният капацитет на един хотел е 200-400 легла.

Необходимият терен за един хотел е 0,10-0,25 ха.

#### 5. Автогара.

Необходимият терен за нея е 0,30-0,50 ха.

#### 6. Противопожарна охрана.

Противопожарни поделения се предвиждат предимно на главни артерии близо до промишлени и складови зони или при големи пожароопасни обекти.

Необходимият терен за едно противопожарно поделение е 0,3-0,7 ха.

Когато в населеното място се предвиждат две и повече противопожарни поделения, разстоянието между тях трябва да бъде от 3 до 5 км.

Броят на противопожарните поделения се определя по специално задание съгласувано с управление "Противопожарна охрана" при МВР.

д) Показатели от общ характер

39. При планиране на населените места се вземат предвид и показателите, посочени в следващите таблици:

Т а б л и ц а 1

за броя на обслужваните жители от едно работно място  
в различните структурни единици на населеното място

Видове стоки	Брой на обслужените жители от едно работно място в:			
	населено място			
	микрорайон	район	до 100 х. ж.	над 100 х. ж.
1	2	3	4	5
<b>Хранителни стоки</b>				
Хляб и хлебни изделия	1800 - 2000	1800 - 2000	1800 - 1950	1800 - 1900
Месо и месни произведения	2000 - 2500	2000 - 2500	1900 - 2300	1900 - 2100
Мляко и млечни произведения	2700 - 3000	2700 - 3000	2700 - 2900	2600 - 2800
Плодове и зеленчуци	1700 - 1800	1700 - 1800	1700 - 1800	1550 - 1750
Бакалия и гастроном	850 - 1000	850 - 1000	800 - 950	800 - 900
Захарни изделия	10000 -12000	10000 -12000	15000 -20000	15000 -20000
<b>Нехранителни стоки</b>				
Тъкани всички видове	2000 - 2500	2800 - 3500	3500 - 4000	3800 - 4300
Трикотаж и ризи	3500 - 4000	2500 - 2800	2800 - 3200	3000 - 3500
Готово облекло	-	3300 - 4300	5800 - 6500	6000 - 7000
Обувки	-	3000 - 3700	5000 - 6000	5500 - 6000
Домашни потреби	-	3200 - 3800	5000 - 6500	6000 - 7000

Мебели	-	5000 - 7700	16000 -20000	20000 -25000
Спортни артикули	-	-	20000 -25000	25000 -30000
Радиоапарати, телеви- зори и музикални инструменти	-	-	20000 -36000	25000 -30000
Електрически мате- риали и други	-	3700 - 4000	9000 -10000	10000 -12000
Електродомакински уреди	-	-	25000 -30000	25000 -30000
Железария	-	2300 - 3000	8000 - 9000	9000 -10000
Велосипеди, авто- и други моторни части	-	-	30000 -40000	30000 -40000
Бои и химикали	-	-	16000 -18000	18000 -20000
Бензиностанции, нафта, бензин, пакетирани масла и др.	4000 - 5000	4000 - 5000	4000 - 5000	4000 - 5000
Парфюмерия и бижу- терия	-	4700 - 6700	7000 - 9000	7000 -10000
Конци, прежди, галан- терия, кинкалерия, детски играчки и други	-	1300 - 1500	1800 - 2500	2000 - 2500
Книжарници	4500 - 5000	4500 - 5000	4500 - 5000	4500 - 5000
Аптеки	3000 - 4000	3000 - 4000	3000 - 4000	3000 - 4000

З а б е л е ж к и: 1. В тези показатели не се включват будки, павилиони, временни пунктове на разносната и превозната търговия.

2. Броят на работните места се определя еднократно въз основа на броя на обслужваните жители в най-голямата структурна единица на населеното място.

## Т а б л и ц а 2

за необходимите застроени площи и брой на работните места  
за комунално-битови услуги за различните структурни  
единици на населеното място

-----  
Застроена площ и брой на работните места на  
всеки 1000 жители за комунално-битови услуги в:  
-----

Видове услуги	микрорайон	район	градски център	промишлено- складова зона
------------------	------------	-------	----------------	------------------------------



вкусови услуги			0,07	0,02				
Строителни услуги			1,35	1,52	0,33	0,36		
Селскостопански услуги			0,40	0,01			2,50	0,07
Водоснабдяване и канализация			2,30	0,70				
Топлофикация, газификация и електро-снабдяване			0,22	0,05				
Бръснаро-фризьорство и козметика	17,00	1,35	4,05	0,61	3,70	0,64		
Всестранни услуги			9,75	1,05	2,50	0,27		
ОБЩО:	29,85	3,70	99,50	11,00	37,60	6,00	60,00	3,40

Необходимите работни места за комунално-битовите услуги се определят въз основа на показателите в тази таблица поотделно за всяка структурна единица на населеното място.

Забранява се работните места за комунално-битови услуги, при които се създават вредни шумове или вибрации или се отделят вредни вещества, съгласно действащите санитарно-хигиенни норми и правила, да се предвиждат в жилищни квартали.

#### 4. Комуникации в населените места

40-95. (Отм. - ДВ, бр. 87 от 1989 г.)

#### 5. Озеленяване на населените места

##### Общи положения

96. Зелените площи в строителната част на населеното място и зелените площи в околградската зона се свързват в единна зелена система, която участва в изграждането на общата архитектурно-градоустройствена композиция на населеното място и околградската зона.

Населените места се изграждат и преустройват така, че максимално да се запазват съществуващите зелени насаждения.

97. В зависимост от своето функционално предназначение зелените площи се разделят на:

а) зелени площи за широко обществено ползване като общоградски, районни и микрорайонни паркове и градини, насаждения по улици и

булеварди, паркове за отдих, лесопаркове и озеленени масиви извън границите на населеното място, предназначени за отдих;

б) зелени площи за ограничено обществено ползуване - озеленяване на терените на детски учреждения, училища, болници, обществени сгради, промишлени предприятия, вътрешноквартално озеленяване и други;

в) зелени площи със специално предназначение за широко или ограничено ползуване като растителнозащитни изолационни ивици, спортни терени, насаждения около водни площи, ботанически и зоологически паркове, зелени площи с учебни и научноизследователски цели, гробища.

Основа на зелената система са зелените площи за широко обществено ползуване, за което се отнасят посочените по-долу нормативи.

#### Вид и размери на зелените площи

98. Размерът на зелените площи в жилищната зона се определя в зависимост от конкретните природни условия, големината, характера и устройството на населеното място.

Най-малките размери на зелените площи за широко обществено ползуване, в зависимост от големината на населеното място и фитогеографския район са, както следва:

Категория населено място (в хиляди жители)	Квадратен метър на жители за населено място в съответен фитогеографски район		
	I и II	III	IV
Градове:			
Големи	14	12	10
Средни	12	10	8
Малки	10	8	7
Много малки	8	7	6
Села	6-8	5-7	4-6

Тези нормативи обхващат общоградските, районните и микрорайонните паркове и градини, малки градини (скверове) без озеленяването на улици, булеварди, площади, украсени тревни и цветни площи и др.

99. По своя вид зелените площи за широко обществено ползуване в жилищната зона на населеното място се разпределят, както следва:

#### Фитогеографски райони



Видове зелени площи - кв. м/ж.	I и II		III				IV					
	градове с население в х. жители											
	100	30	10		100	30	10		100	30	10	
	до	до	до	до	до	до	до	до	до	до	до	до
	400	100	30	10	400	100	30	10	400	100	30	10
Общоградски	4	3	6	4	3	2	4	3	2	1	3	2
Районни	6	5	-	-	5	4	-	-	4	3	-	-
Микрорайони	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Зелената площ в микрорайона е завишена с 1 кв. м за спортни площадки.

100. Фитогеографските райони в страната са:

(I) Районът на Дунавската равнина с равна Добруджа

(II) Преходният Средиземноморски район обхваща Черноморското крайбрежие, Маришката низина, земите около Малко Търново, Елхово, Свиленград, Ивайловград, Крумовград, Златоград, както и поречията от долните течения на р. Места и р. Струма до линията на Разлог - гара Пирин

(III) Хълмисто-предпланинският район обхваща хълмистите и предпланински земи в Северна, Южна и Западна България и високите полета между 800 и 1000 м надморска височина

(IV) Планинският район обхваща частите на планините, които се намират в Източна България - над 400-500 м, в Средна България над 600-700 м и в Западна България - над 800-1000 м.

101. В жилищни квартали откъм страната на промишлени зони размерът на зелените площи се увеличава от 10 до 30% .

102. Зелените площи за широкото обществено ползуване се разполагат върху територията на населеното място така, че да се осигури равномерно обслужване на населението при спазване на следните най-благоприятни нормативи:

Вид на зелената площ	Най-малка площ	Радиус на обслужване не по-малък не по-малък от:
Общоградски парк	10 ха	1,5 - 2 км
Районен парк	6 ха	1 - 1,5 км
Микрорайонна градина	1 ха	0,3 - 0,5 км
Малка градина (сквер)	0,2 ха	до 0,5 км

В селата, съобразно с тяхната големина и другите местни условия, се предвиждат - селски парк, селска градина и квартална градина. Най-малкият размер на парка е 2 ха, на градината - 1 ха, а на кварталната градина - 0,2 ха.

#### Устройство на зелените площи

103. Целесъобразно е зелените площи за широко обществено ползуване да се изграждат върху налични насаждения. Принципните насоки за композиране на обектите, указани в следващите параграфи, се прилагат при съобразяване и на местните климатични особености, околната среда и други.

104. Общоградските паркове се изграждат като паркове за култура и отдих. Градини се създават по правило в жилищните райони и микрорайони за ежедневен отдих на населението.

105. Най-благоприятният примерен баланс на площите в общоградските паркове е:

Зелени насаждения - 70-75%

Площадки - 8-12%

Алейна мрежа - 10-13%

Съоръжения - 5-7%.

106. Целесъобразно е площите в общоградските паркове за отдих, според функционалното им предназначение, да се разпределят, както следва:

Предназначение	Процентна част от общата площ на парка
Зрелищни заведения	5 - 7
Културно-просветни учреждения	4 - 6
Физкултурни площи и устройства	15 - 18
Отдих за деца	7 - 9
Спокоен отдих за възрастни	60 - 63
Стопански съоръжения	2 - 4

107. Целесъобразно е теренът на парка да се разпределя за съоръжения, тревни и цветни площи и за дървесни насаждения, както следва:

Разпределение на терена	Площ за спокоен отдих %	Площ за масов отдих и физкултура %	Площ за отдих на деца %
-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------

Съоръжения	10	40	20
Тревни и цветни площи	30	25	30
Дървета и храсти	60	35	50

108. Размерът на районния парк или районната градина се определя в зависимост от размерите на жилищния район. Най-благоприятният примерен баланс на терена на районния парк и районната градина е:

Зелени насаждения - 72-74%

Площадки - 5-8%

Алейна мрежа - 12-15%

Градински съоръжения (спомагателни помещения, физкултурни терени) - 6-8%.

109. Микрорайонната градина служи за ежедневен отдых на жителите на микрорайона. Най-благоприятният примерен баланс на терена на микрорайонната градина е:

Зелени насаждения - 73-80%

Площадки, алейна мрежа - 15-25%

Градински съоръжения (спомагателни съоръжения, физкултурни площадки) - 2- 5%.

110. При устройството на зелените площи се ползува растителност предимно от местни устойчиви видове съобразно с климатичните условия, надморската височина, предназначението на обекта и характера на съществуващото озеленяване.

111. В композицията на зелената система се включват съществуващи и нови водни площи, които заедно с озеленяването служат за подобряване на микроклимата и създават благоприятна среда за отдых на населението.

#### Терени за физическа култура и спорт

112. Размерът на терените за физическа култура и спорт в градовете се определя по следните нормативи:

Категория градове (в хиляди жители)	Спортни площадки		Общо за града - кв. м на жител
	в микрорайона - кв. м на жител	Спортни площадки с общоградско и районно значение - кв. м на жител	
Големи	1	3-4	5-6
Средни	1	4-6	5-7
Малки	1	5-7	6-8

113. Размерът на терените за физическа култура и спорт в селата се определя по следните нормативи:

Големи села - от 10 до 20 кв. м/жител

Средни села - от 20 до 25 кв. м/жител

Малки села - от 25 до 30 кв. м/жител.

114. В околградската зона се предвиждат зелени площи за спорт и отдых. Тези площи са най-малко два пъти по-големи от площите в строителните граници на града.

#### Устройство на зелени ивици

115. Най-малката изискваща се ширина на декоративни, бордюрни и разделителни озеленителни ивици е, както следва:

Видове озеленяване	Най-малка ширина на зелената ивица в метри
а) Тревни площи с редово засаждане на дървета:	
едноредово засаждане	3
двуредово засаждане	5-6
б) Тревни площи с едноредово засаждане на храсти:	
високи	1,2
среден размер	1
ниски	0,8
в) Тревни площи със засаждане на дървета -	
групово или на лехи	4,5
г) Тревни площи със засаждане на храсти -	
групово или на лехи	3
д) Тревна площ	2

#### Производствени стопанства

116. За нуждите по озеленяването се създават декоративни разсадници и цвето-оранжерийни стопанства в околградската зона или в покрайнините на населеното място за производство на дървета, храсти и цветя за засаждане. Терените за тази цел се определят в плодородни почви и в места, защитени от

ветрове. Целесъобразно е декоративните разсадници и цвето-оранжерийните стопанства да се предвиждат с площ:

Декоративните разсадници - 2 кв. м на жител;

Оранжерийните стопанства - 0,1-0,7 кв. м на жител.

#### IV. ПЛАНИРАНЕ НА ПРОМИШЛЕНИТЕ ЗОНИ

117. Промислените предприятия и складове се изграждат групирани в промишлени и складови зони, определени по общия и подробните градоустройствени планове, а в селата - в терени за производствени и складови нужди.

Градоустройственият план на промишлената и складовата зона се изработва и одобрява като неразделна част от общия градоустройствен план на населеното място.

118. Терените за промишлени и складови зони в градовете и производствените и складовите терени в селата се определят съобразно с правилата и изискванията по опазване на работната земя, защитата на природата, опазването на въздуха, водите и почвата от замърсяване, противопожарните правила и изисквания и всички условия и изисквания, свързани със сигурността и здравеопазването в населеното място.

Промислени и складови зони се предвиждат по начало в пресечени и най-неплодородни райони. Терените се избират с оглед да се осигуряват най-благоприятни условия за производството в промишлените и селскостопанските предприятия и за трудовата дейност на населението.

(Попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г.) Не се допуска промишлени зони, както и предприятия, които отделят вредни вещества, да се разполагат от страна на преобладаващи ветрове към жилищни райони, здравни и курортни заведения, места за отдих и други подобни.

Промислените предприятия, чиито отпадъчни води съдържат вредни вещества, се разполагат по възможност в долното течение на реките спрямо населеното място и районите и съоръженията за отдих и спортуване.

119. В градовете с население повече от 100 хиляди жители не се допуска да се изграждат нови промишлени предприятия и складове със специално предназначение.

Терени за изграждане на базисни складове се определят най-малко на 15-20 км от границите на градовете с население над 100 хил. жители и от района на важни жп възли. Терени за такава цел се предвиждат в райони на по-малки населени места.

120. В промишлената и складовата зона на градовете се предвиждат терени за следните обекти:

а) промишлени предприятия, електростанции, линии за електропредаване, складове, автобази и паркинги, благоустройствени съоръжения, културно-битови учреждения, противопожарна охрана и др.;

б) жп линии и гари, пристанища и други транспортни съоръжения за обслужване на товарни превози;

в) улици и пътища, които осигуряват вътрешните и външните комуникационни връзки;

г) обществен център: административно-управленчески сгради на зоната, станция за пощенски, телеграфни, телефонни, радио- и др. услуги, изложбени зали, изчислителен център, ресторант, търговски магазин, работническа поликлиника, зала за събрания и културни прояви, библиотека и др.;

д) зелени площи и лесозащитни пояси, градини, спортни площадки.

121. В производствените и складовите терени в селата се разполагат животновъдни, птицевъдни и дивечовъдни ферми; ветеринарни лечебници, машинно-тракторни и ремонтно-механически работилници; складове и гаражи; стопански дворове на ТКЗС, ДЗС и МТС; предприятия за първично обработване и преработване на селскостопански продукти; комплексни съоръжения по осигуряване на хранителни запаси; предприятия за производство на строителни материали и изделия; пътища, които осигуряват вътрешните и външните комуникационни връзки и други.

122. Целесъобразно е промишлената и складовата зона в големите и средните градове да се планира при спазване на следните показатели:

1. За размера на зоната:

а) промишлена и складова зона (обща площ) спрямо територията на града - 25-30%;

б) промишлена и складова зона (обща площ) спрямо жилищната зона - 50-60%;

в) промишлена и складова площ на жител - 40 до 60 кв. м.

2. За плътността на застрояването:

Коефициентът за допустима най-малка плътност на застрояване - "К" на терените в промишлената и складовата зона е:

за промишлените предприятия от 0,45 до 0,70 в зависимост от характера на производството и вида на предприятието;

за складовете - 0,65.

По-малка плътност на застрояване се допуска по изключение във връзка със санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания.

123. В зависимост от отделяните вредни вещества, технологията на производствените процеси и ефективността на прахоулавящите и газоочистващите съоръжения предприятията и складовете се разделят на седем групи съгласно действащите санитарни правила и норми за строителство и преустройство на промишлени предприятия. За всяка от тези групи се предвижда най-малко отстояние от жилищните квартали (санитарно-защитна зона), както следва:

за I група - 3000 м;

за II група - 2000 м;

за III група - 1000 м;

за IV група - 500 м;

за V група - 300 м;

за VI група - 200 м;

за VII група - 50 м.

За много големи предприятия, които отделят вредни вещества с висока концентрация, както и за други особено вредни производствени дейности, санитарно-защитните зони се определят конкретно за всеки отделен случай от Министерството на строежите и архитектурата и Министерството на народното здраве (Държавна санитарна инспекция) така, че да не се допуска неблагоприятното влияние на производствата да засяга каквито и да било жилищни квартали.

Предприятия и складове на хранителната промишленост, курортни и туристически комплекси, райони и местности, както и здравни заведения във от селищната територия се разполагат спрямо предприятия по ал. 1 и 2 на такова разстояние, каквото трябва да се спазва между тези предприятия и жилищната зона.

Санитарно-защитни зони не се предвиждат за предприятия, чиито производствени процеси нямат вредно влияние върху околната среда (отделяне на газове, дим, прах, миризми, произвеждане на вредни шумове, светлинни отблясъци и др.), и ако обслужващият ги транспорт не превишава нормативите за натовареността на съответната улична мрежа.

124. Някои предприятия на леката, местната и кооперативната промишленост могат да се предвиждат и в жилищната зона на населеното място, в обособени самостоятелни квартали, при спазване на изискванията по тези правила и нормативи, както и правилата и изискванията по действащите особени разпоредби, ако нямат вредно влияние за сигурността, за безопасността на движението, за санитарно-хигиенната обстановка и противопожарната охрана и ако производствените и учебни процеси в тях не създават вреден шум и не смущават по друг начин спокойствието на гражданите.

125. В самите санитарно-защитни зони могат да се разполагат:

а) промишлени предприятия и съоръжения, за които се изисква по-малка санитарно-защитна зона (но в границите на допустимите за групата отстояния до жилищната зона), ако се групират така, че източниците на вредни вещества да нямат неблагоприятно влияние за работниците, както и за съоръженията, суровините и готовата продукция на предприятието с безвредна или по-малко вредна производствена дейност и при условие, че вредните въздействия не се сумират и увеличават;

б) административни и културно-битови сгради, здравни пунктове, търговски заведения, кухни-майки за столови, складове с непроизводствено предназначение, перални, противопожарни депа, газоспасителни станции, гаражи и паркинги.

Предприятията и складовете върху терена на санитарно-защитната зона не могат да заемат повече от 50% от нейната площ.

Забранява се в района на санитарно-защитните зони и на предприятията да се изграждат жилищни сгради и общежития, включително за персонала по аварията.

126. Предприятия и складове, които произвеждат и съхраняват взривни вещества, предприятия с огнеопасни процеси на производство и складове с лесно възпламеняващи се течности и материали се разполагат извън селищната територия на разстояния, определени конкретно за всеки отделен случай от Министерството на строежите и архитектурата, Държавната санитарна инспекция и органите по противопожарната охрана.

127. В промишлената и складова зона се предвиждат, върху основата на коопериране, общи за цялата зона или за група от предприятия:

енергийни източници за електроснабдяване, топлоснабдяване и газоснабдяване;

транспортни стопанства - автобази, пунктове за технически прегледи, транспортно-ремонтни работилници, товаро-разтоварващи устройства и други;

водоснабдяване и канализация;

специализирани и спомагателни производства - леярни, ковашки цехове, амбалажно стопанство и др.;

ремонтни стопанства, материално-технически бази на строителството;

благоустройствени съоръжения - мостове, надлези, пристанищни устройства, предварителна техническа подготовка на терените (укрепване на оврази, понижаване на подпочвени води и други);

предприятия за преработване на промишлени отпадъци, както и терени за тяхното натрупване;

предзаводски площадки, учреждения за културно и комунално-битово обслужване, административно-стопански учреждения и др.

Самостоятелни жп отклонения за предприятия и складове се предвиждат, когато товарооборотът им е повече от 10 вагона (в двусно изчисление) в денонощие или когато се отнася за превози на крупногабаритни и специални товари. За останалите предприятия и складове се предвиждат общи жп товаро-разтоварващи устройства.

128. Складовете, съобразно с предназначението им, се категоризират на:

(попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г.) складове за търговските организации (промишлени стоки, хранителни стоки, строителни и отоплителни материали). Тези складове се разполагат откъм страната на жилищните райони при удобна жп и пътна връзка;

складове за снабдяване на промишлеността със суровини и гориво. Тези складове се разполагат в близост на съответните промишлени предприятия.



Складовете, с оглед на най-целесъобразното им изграждане и обслужване, се групират в специални складови участъци. За по-пълно използване на застроителните площи целесъобразно е складовете да бъдат на етажи.

129. Общественото обслужване в промишлената и складовата зона се организира по възможност в непосредствена връзка с обслужването на прилежащите жилищни райони и микрорайони.

Общественото обслужване в зоната е двустепенно:

а) първа степен - с радиус на обслужване до 350 м се предвижда върху обща предзаводска площадка;

б) втора степен - с радиус на обслужване до 1500 м се обособява в обществения център на зоната.

Броят на работните места за комунално-битови услуги в промишлената и складовата зона се определя съгласно показателите, посочени в таблица 2 към § 39.

## V. ПЛАНИРАНЕ НА ОКОЛОГРАДСКАТА ЗОНА

### 1. Общи положения

130. Околоградската зона има обseg в зависимост от големината на града, народностопанското му значение и перспективите за неговото развитие.

Основните фактори, които обуславят размера на околоградската зона, са многостранните и разнообразни нужди на града и наличните териториални условия за задоволяването им в околоградската зона.

131. Околоградската зона обхваща територии, определени по следните показатели:

пригодност за създаване на благоприятна санитарно-хигиенна обстановка около града; за организиране на извънградския масов отдих на населението; за снабдяване на града с продукти от първа необходимост (зеленчуци, плодове, мляко и др.) при кратък и бърз транспорт; за свързване на града с околоградски комуникации и транспорт; за създаване на технически съоръжения, които да обслужват и града;

условия за изграждане на промишленост, свързана с нуждите и на града;

условия за развитие на селищата в околоградските територии по отношение на благоустройството, организиране на снабдяването и възможност за изграждане на жилищен фонд за работещите в града.

Границите на околоградската зона се определят като резултат от съвкупното влияние на тези фактори.

132. Околоградската зона се подразделя на две основни териториални части:

а) лесопаркови и санитарно-защитни терени, които обкръжават непосредствено града;

б) територии с многофункционално предназначение.

133. В околорадската зона се включват:

околорадски селища;

лесопаркове, крайградски паркове, озеленени масиви, градини, разсадници, оранжерийни стопанства и защитни насаждения;

обекти на масовия извънградски отдих, на туризма и курортолечението;

промишлени и складови терени, селскостопански и други предприятия; транспортни устройства и съоръжения;

електростанции, високоволтови магистрали, водопроводи, канализации, пречиствателни станции и други съоръжения.

134. Населените места в околорадската зона се изграждат в следните основни форми:

а) селища със собствена градообразуваща база, в която е заето местното население;

б) селища без градообразуваща база, чието население е заето трудово в града;

в) селища, чието население е заето преимуществено в селскостопанско производство;

г) курортни селища, вилни зони и зони за земеделско ползуване и отдих.

135. По общия градоустройствен план се прави баланс на територията на околорадската зона, в която като цяло се включва и балансът на територията на града.

Балансът на околорадската зона се съставя по следващата

### П р и м е р н а с х е м а

№	Вид на терените	Заварено положение ха %	Предвижда се по проекта ха %
1.	Територия на града		
2.	Селищни територии в околорадската зона - общо		
	в т. ч. - селищна територия		
	- стопански дворове		
	- промишлени терени		
	- други		
3.	Терени за околорадски отдих, туризъм и		

- курортолечение - общо
- в т. ч. - обекти за краткотраен отдих и туризъм
- обекти за дълготраен отдих и лечение
- вилни зони и терени за земеделско ползуване и отдих
- 4. Обработваема земя - общо
- в т. ч. - поливна
- неполивна
- 5. Пасища и мери
- 6. Горски площи
- 7. Реки, язовири, водоеми, канали и други съоръжения - общо водни площи
- 8. Жп линии, шосета, пътища - общо
- 9. Непродуктивни земи, дерета - общо
- 10. Други - общо
  
- 2. Промислен и предприятия, складове и други производствени обекти в околорадската зона

а) Общи положения

136. В околорадската зона могат да се предвиждат производствени обекти със следната характеристика:

а) предприятия за преработване на селскостопанска продукция от територията на зоната (месокомбинати, млекозаводи, комбинати за преработване на плодове, зеленчуци и фуражи, хлебозаводи, сортировъчни станции и др.), селскостопански дворове, машинно-тракторни и ремонтно-механични работилници, животновъдни, птицевъдни и дивечовъдни ферми, парникови стопанства и други подобни;

б) предприятия, за които са нужни големи площи; предприятия, които замърсяват външната среда и е необходимо да се разполагат извън селищните територии; предприятия с много големи товарообороти по жп линии; предприятия със специално предназначение;

в) предприятия за добиване на местни полезни изкопаеми (въглища, нефт, руди) и местни строителни материали; предприятия за производство на строителни елементи и конструкции; предприятия, които използват местни енергийни източници и др. подобни;

г) предприятия, които използват налична работна сила с оглед да се ограничава механичният прираст в големите градове;

д) площадки за авиотаксата.

137. В извънселищни територии на околорадската зона се предвиждат:

- а) складове за държавни резерви;
- б) базисни складове (за продоволствени стоки, промишлени суровини, фуражи, строителни и отоплителни материали, горива) и други;
- в) складове за лесно възпламеняващи се и отровни вещества;
- г) складове, които снабдяват селското стопанство с техника, минерални торове и други.

138. Промислените предприятия и складовете в околградската зона се групират по такъв начин, че да могат да ползват общи енергийни източници, транспортни и благоустройствени съоръжения, помощни стопанства, обслужващи учреждения и заведения и др., както е указано в § 127.

б) Санитарно-растителни пояси и озеленяване в промишлени и складови терени в околградската зона

139. В промишлени и складови терени се предвиждат санитарно-растителни пояси в зависимост от характера на производството и вредността на вещества, отделяни при производствените процеси.

Санитарно-растителните пояси се създават по разположение и с височина съобразно с местните условия. Те се разполагат перпендикулярно на посоката на преобладаващите ветрове и се правят от устойчиви храстови и дървесни видове, за предпочитане от смесени иглолистни и широколистни видове.

Санитарно-растителният пояс трябва да заема до 40-60% от ширината на санитарно-защитната зона. Той се разполага от външната страна на зоната, с оглед да бъде предпазен от вредни влияния. Целесъобразно е в защитните прегради да преобладава висока растителност.

140. Растително-защитното озеленяване в промишлени и складови терени се определя по следващите най-благоприятни нормативи:

Категория на промишленото предприятие	Ширина на санитарно-защитната зона (в метри)	Брой на защитните ивици от растителност	Ширина на растителните ивици (в метри)	Разстояние между растителните ивици (в метри)
I	3000	9 - 12	20 - 50	200 - 400
II	2000	6 - 8	20 - 50	200 - 400
III	1000	3 - 4	20 - 50	200 - 400
IV	500	2 - 3	10 - 30	150 - 200
V	300	1 - 2	10 - 30	150 - 200
VI	100	1 - 2	10 - 20	50
VII	50	1	10 - 20	

141. Озеленяването на района на промишленото предприятие обхваща:  
а) озеленяване на местата за отдых на работниците (по време на почивката);

б) озеленяване около съобщителните връзки и създаване на защитни насаждения около предприятието.

Целесъобразно е площта за озеленяване да заема от 25% до 35% от терена на промишленото предприятие.

142. Между жп линии и жилищни квартали се предвижда защитна зона, широка не по-малко от 100 м, като 50% от ширината ѝ се озеленява.

### 3. Болнични заведения в околградската зона

143. В околградската зона се предвиждат по специално задание болници за туберкулозно и психично болни за обслужване на населението от определени райони в страната. Теренът за тях се определя в зависимост от броя на леглата - по 110-120 кв. м/легло.

144. В околградската зона се предвиждат профилакториуми за обслужване на работници (с капацитет и необходим терен, определени по специално задание).

### 4. Зелена система на околградската зона

145. В състава на околградската зелена система се заключват: лесопаркове, крайградски паркове, озеленени масиви, мелиоративни насаждения, санитарно-растителни пояси, разсадници и цветни оранжерийни стопанства, трайни овощни насаждения, които създават естествена връзка и преходи между населеното място и природата.

В зелената система на околградската зона не се разрешават никакви строежи, освен такива, свързани с туризма, отдиха и курортолечението, както и по поддържането и експлоатацията на самата зелена система.

146. В околградската зона на големите и средните градове се предвиждат лесопаркови райони на основата на съществуващи гори и чрез залесяване на пустеещи и негодни за земеделско обработване земи.

Лесопарковите райони се създават в най-здравословните и живописни места, по възможност в богати горски масиви, с оглед да служат като среда за краткотраен отдых на населението от града и околградската зона.

Формата и големината на лесопарковите райони се определят в зависимост от местните географски и природни условия.

147. Главните съставни елементи на лесопарковите райони са: лесопаркове, крайградски паркове, паркове около реки, язовири и др.

Тези обекти се планират и организират съобразно с местните климатични условия, релефа на терена, растителността и околната природна среда.

За осигуряване на добро ослънчаване, необходима проветривост и благоприятен режим на температура и влажност на въздуха целесъобразно е лесопарковите насаждения да имат пълнота 0,6-0,7 от общата им площ.

Места за масови посещения, зрелищни устройства, спортни занимания и други се оформят на открити пространства.

За подобряване на санитарно-хигиенните условия в населени места, които имат неблагоприятен климат и са лишени от гори, както и за защита на вредното въздействие на ветровете, около тях се предвиждат защитни прегради от зелени насаждения.

148. Райони с особено характерни природни качества в околградската зона, защитени обекти, исторически места, участъци с паметници на културата и други се оформят като обекти под особен режим - резервати.

Границите на резерватите се определят, с оглед да се запазят природните красоти и особеностите на обектите.

149. Пътните артерии, които свързват града с обектите за туризъм, отдих и курортолечение, трябва да създават удобна връзка към защитени обекти, исторически места, паметници на културата и други - да откриват поглед към най-живописните места.

Автомагистралите, главните и първокласните пътища и жп линиите в околградската зона се оформят съгласно ландшафтно-устройствени планове, които обхващат терените най-малко на 500 м от двете страни на пътя.

150. В околградската зона се предвиждат мероприятия за подобряване на природната среда в нейната цялост - укрепване на брегове, на реки и езера, създаване водни площи, отводняване на заблатени терени, залесяване на непродуктивни земи, премахване на повреди, причинени на природната среда от строителни и експлоатационни дейности, и други от този род.

## 5. Крайградски отдих, туризъм и курортолечение

151. Като се държи сметка за богатите и разнообразни курортно-туристически възможности на страната при сравнително къси транспортни разстояния, в околградската зона се създават условия за краткотраен отдих на населението от града и околградската зона, както следва:

в големите градове за около 35-40% от населението;

в средните и малките градове за около 25% от населението.

152. За големите, средните и малките градове се предвиждат обекти за отдих, туризъм и курортолечение по следните показатели, които могат да се изменят съобразно с местните условия:

№	Вид на обектите	Обхват от населението в перспектива (в процент)		Необходим терен в кв. м на човек
		големи градове	средни и малки градове	
<b>I. Обекти за краткотраен отдих и туризъм</b>				
1.	Лесопаркове, крайградски паркове	12	7	1000 - 1200
2.	Плажове (естествени и изкуствени)	3	2	5 - 10
3.	Хотели, пансионати, еднодневни бази за отдих	3	2	60 - 120
4.	Туристически бази, хижи	4	2,5	30
5.	Водни бази (гребни, платноходни и др.)	0,5	0,5	50
6.	Ловни бази (хижи)	1,5	1	30
7.	Риболовни бази (хижи)	1,5	1	50 - 60
8.	Хотели, къмпинги и други	2,5	1,5	100 - 150
9.	Вилни зони	8	5	200 - 250
10.	Райони за земеделско ползуване и отдих	4	2,5	150 - 200
Общо:		40	25	
<b>II. Обекти за дълготраен отдих и курортолечение</b>				
11.	Санаториуми	0,2	0,1	250 - 400
12.	Почивни домове	0,7	0,4	200 - 250
13.	Курортни селища	1	0,6	100 - 120
14.	Туристически лагери	1	0,6	100 - 120
15.	Пионерски лагери	1,5	0,9	200 - 275
16.	Детски градини (вили)	0,5	0,3	100 - 150
17.	Горски климатични училища	0,1	0,1	250
Общо:		5	3	

**З а б е л е ж к а:** Обектите за отдих за целогодишно ползване обхващат 20-30% от общия капацитет на обектите за отдих, туризъм и курортолечение.

153. Като пределно време за пътуване към обектите за отдих, туризъм и курортолечение в околорадската зона, в едно направление се приема:

към обекти за краткотраен всекидневен отдих - до 30 минути;

към обекти за краткотраен ежеседмичен отдих (еднодневен или двудневен) - 60-90 минути.

154. Обектите за крайградски отдих, туризъм и курортолечение се предвиждат според предназначението им във:

райони за масов краткотраен отдих;

райони за лечебно-оздравителни нужди;

райони за детски заведения;

райони за спортни заведения;

вилни зони, курортни места и курортни части от населени места и терени за земеделско ползване и отдих.

155. Вилни зони се предвиждат за големите, средните и малките градове и за промишлените центрове.

Терени за вилни зони и терени за земеделско ползване и отдих се предвиждат на изохрон 10-15 км извън населеното място - за големите градове и на изохрон 5-10 км извън населеното място - за средните и малките градове.

Вилни зони се създават в райони, предназначени за курортно-туристическо строителство.

Терените за земеделско ползване и отдих, с оглед на предназначението им, се предвиждат извън курортните райони върху пустеещи, изоставени и негодни за рационална селскостопанска обработка земи.

Обектите за крайградски отдих, туризъм и курортолечение, когато природо-географските условия позволяват, се изграждат равномерно в различни направления около града.

156. Районите за обществено организиране на краткотраен и дълготраен отдих и за курортолечение се определят в терени с най-благоприятна климатична и друга характеристика с предимство пред вилните райони за индивидуално застрояване.

157. Пътната и алейната мрежа се проектира и организира така, че във вилни зони, курортни места и курортни части от населени места да не се създава шум от преминаване на превозни средства на временни посетители.

Паркирането и гарирането на превозни средства на временни посетители се осигурява в близост до пътните артерии и до сградите за обществено обслужване.



158. В обектите за отдих, туризъм и курортолечение в околградската зона се предвижда обслужващ персонал (в процент от общия брой на почиващите) в следните граници:

2-3% от броя на почиващите - в обекти за краткотраен отдих;

8-12% от броя на почиващите - в обекти за дълготраен отдих с неограничен режим на ползуване;

20-30% от броя на почиващите - в обекти за дълготраен отдих с ограничен режим на ползуване (почивни станции, хотели и др.).

Капацитетът на заведенията за обществено хранене се определя съобразно с броя на обитателите в района и предвиждания брой външни посетители. Броят на външните посетители се приема в границите от 20-30% от общия брой на обитателите.

## VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

159. При планиране на населените места се спазват и всички инженерно-технически правила на гражданската отбрана.

160. Неразделна част от тези правила и нормативи са:

1. Класификация и характеристика на уличната мрежа - приложение № 1.

2. Правила и нормативи за планиране и проектиране на паркинги и гаражи за моторни превозни средства в населените места - приложение № 2.

161. Тези Правила и нормативи се издават въз основа на раздел I от Постановление № 9 на Министерския съвет от 10 март 1969 г. Те са утвърдени с решение на Колегиума на Министерството на строежите и архитектурата (протокол № 16 от 7 октомври 1969 г.) и отменят Правилата и нормативите за градоустройствено планиране на градовете ("Известия", бр. 7 от 23 януари 1962 г.), Временните правила и нормативи за планиране на селата ("Известия", бр. 20 от 9 март 1962 г.), както и всички други разпоредби, които им противоречат или уреждат същите въпроси.

За планирането на София и околградската ѝ зона тези Правила и нормативи се прилагат само доколкото съответните въпроси не са уредени със Закона за одобрение и приложение на Общия градоустройствен план на София и правилника за неговото приложение.

Приложение № 1

Класификация и характеристика на уличната мрежа

(Отм. - ДВ, бр. 87 от 1989 г.)

Приложение № 2

Правила и нормативи за планиране и проектиране на паркинги,  
паркинг-гаражи и гаражи за моторни превозни средства  
в населените места

(Попр. - ДВ, бр. 67 от 1970 г., изм., бр. 69 и 70 от 1977 г.,  
отм., бр. 87 от 1989 г.)