



Получена: 30.03.2021 г.

Приета: 10.05.2021 г.

ВЪЗНИКВАНЕ НА СТРОИТЕЛНИТЕ ПРАВИЛА В ТРЕТАТА БЪЛГАРСКА ДЪРЖАВА

Г. Ценов¹

Ключови думи: строителни нормативи, строително законодателство, възникване, Трета българска държава

РЕЗЮМЕ

Настоящата статия представя изследване на възникването на строителни правила и норми в Третата българска държава, в контекста на влиянието на строителното законодателство в архитектурното проектиране и отражението му върху образа на българските градове.

Разгледан е първоначалният период на въвеждане на регулации в устройството на територията и строителството непосредствено след Освобождението – 1878 – 1897 г. Анализирани са възникването на строителните правила и норми до приемането на Закон за благоустройство на населените места в Царство България през 1897 г. Търси се връзка между строителните регулации и прякото им отражение върху съвременния градоустройствен и обемно-пространствен облик на българските градове.

1. Въведение

Архитектурно-строителната практика има значително влияние върху живота на хората и пряко определя качеството му. За почти всяка дейност, развивана от хората – обитаване, труд и отдих, са необходими постройки и сгради. Качеството на средата, хигиената и сигурността, осигурявани при проектирането и строителството на сградите, е в пряка зависимост от прилаганите проектантски решения, които в голяма степен са повлияни от местните строителни регулации.

¹ Георги Ценов, арх. докторант, кат. „Жилищни сгради“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: tsenov.georgi@gmail.com

Законовите разпоредби, уреждащи начина и изискванията към парцелирането, регулацията на урбанизираните територии и разработването на градски застроителни планове, са определящи за качеството на средата за обитаване на населените места и последващото им застрояване.

Строителните правила и норми, въведени в България след Освобождението, са обобщен първообраз на първия закон за благоустройство на населените места и представляват набор от правила, целящи регламентиране на устройството и застрояването на селищата.

2. Строително законодателство в Третата българска държава

Трета българска държава е исторически термин, с който се отбелязва третият етап на българската държавност, който започва след подписването на Санстефанския мирен договор на 3 март 1878 г. и продължава до ден днешен.

За 143 години в периода от 1878 до 2021 г. в България са действали един правилник и четири закона, уреждащи строителството и устройството на територията на страната, от които последният е действащ. Характерна особеност на българското законодателство е, че и двата основни процеса – устройство на територията и строителство – са регламентирани от един общ закон.

Цялата нормативна уредба в Третата българска държава, регулираща материята, е допълвана и променяна многократно, факт, който може да бъде обяснен с честите промени в държавното управление през разглеждания исторически период, с липсата на традиция и достатъчно квалифицирани кадри (при създаването на първите закони) в законотворчеството, които да спомогнат за създаване на обхванат и прецизен закон. Всеки нов закон се базира на предходния като го допълва и усъвършенства. Основно предимство на този похват на законотворчество е приемствеността – допълване на законовите текстове без промени на основната парадигма. Съществен недостатък се явява наслояването на вече дефинирани, но нерешени проблеми на законови постановления, както и на проблеми с практическо измерение, водещи своето начало от формулировката на законовите текстове. Регулярното допълване и честите промени в законовите текстове, без добър анализ, не винаги изпълняват поставените цели, тъй като са частични и изместват фокуса на законовите текстове от първоначалния замисъл, нарушавайки както връзките между отделните разпоредби на самия закон, така и кореспонденцията с обвързаните нормативни актове.

Този процес води след себе си съществени последици за градското планиране и архитектурния облик на сградите, съответно за цялостния образ на българските градове. Градоустройствените планове се създават с дългосрочна перспектива и всяко съществено изменение на законовата рамка в тази сфера е пречка за планираното развитие на територията на страната. Честата промяна на нормативните изисквания към обемно-пространственото решение на сградите води след себе си хаотичен градски силует и сгради с характерни архитектурни особености, които лесно могат да бъдат квалифицирани към определен исторически период. Със сигурност, законите, касаещи строителството трябва да бъдат актуализирани към съвременните изисквания и нужди на обществото, но промените трябва да бъдат на базата на задълбочен анализ и широко експертно мнение. Закон с толкова важно обществено значение и въздействие върху средата за обитаване трябва да бъде съставян прецизно и далновидно, с дългосрочна перспектива за свеждане до минимум на възможни промени във времето.

Липсата на традиция и приемственост в устройственото планиране и строителството в България се доказва от честата смяна на компетенциите на отговорното министерство, както и самото му наименование. Днешното министерство на регионалното развитие и благоустройството е създадено през далечната 1882 г. с указ № 463 на княз Александър I с наименование „Министерство на обществените сгради, земеделието и търговията“ с пръв министър Георги Вълкович. Оттогава същото това министерство присъства във всяко правителство, като през годините притежава различна структура и наименование. При създаването на министерството в неговите компетенции са въпросите, отнасящи се към транспортната инфраструктура, строителството, архитектурата, благоустройството, пощите и съобщенията [1].

Строителните правила и закони могат да се систематизират според периода на тяхното действие в Третата българска държава по следния начин:

1. Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество 1881 – 1897 г.
2. Закон за благоустройство на населените места в Царство България 1897 – 1949 г.
3. Закон за планово изграждане на населените места 1949 – 1973 г.
4. Закон за териториално и селищно устройство 1973 – 2001 г.
5. Закон за устройство на територията – от 2001 г. (действащ).

3. Благоустройственото дело в България преди освобождението от турско владичество

За да се създаде представа за контекста, в който държавата започва да регламентира строителството след Освобождението, трябва да бъдат разгледани накратко правилата за благоустройство до 1878 г. и техният ефект върху градоустройството и строителството на сгради:

В турско време не е имало системна грижа за планиране и урегулиране на населените места. Що-годе грижа по това време е имало само за Цариград и за някои от най-големите градове в Турция. ... Специално за случая турски закон отрежда регулиране на улици само след пожар и то върху твърде произволни благоустройствени начала.

В турския закон няма установен минимум за големината на отделните строителни парцели. Според това последните са били делени – по наследство или продажба – на твърде малки части и застроявани с много неудобни и нездравословни здания. Частните постройки се градяха почти винаги паянтови-фахверкови. Масивни строежи имаше само за някои обществени здания: джамии, казарми, „хамами“ (не минерални бани) и затвори (хапсани), както и за някои и други магазини из чаршиите.

По градоустройство боравеха само разни майстори („калфи“), които образуваша неимоверно криви, тесни и задънени (безизходни) улици с всевъзможни също безизходни отклонения.

Улиците се постилаха по частен ред с овални речни камъни без тротоари и със средулични водотеци. Все по частен ред се и поддържаха и чистеха улиците [2].

В периода 1396 – 1878 г. разрастването и застрояването на населените места по българските земи не се регулира със закон, съответно не се прилагат градоустройствените принципи, характерни за европейските държави по това време. През средновековието в Европа съществуват строителни закони, които се прилагат и в колонии на европейските държави, като колониалните градове се създават по общи градоустройствени и строителни правила.

Пример за това са The laws of the Indies (на испански *Leyes de las Indias*) [3] – набор от закони, издадени от Испанската корона за развитие на колонии на Испанската империя, предимно в Америка. Те регулират социалните, политическите, религиозните и икономическите аспекти на живота в колониалните територии. В закона са посочени размери за градските парцели и препоръчителни размери за главния площад. Относно градските улици са дадени принципи за оразмеряване, но не и конкретни размери. Посочват се ясни правила за определяне на местоположението на обществените сгради, църквите, болниците и жилищните сгради. Определени са примерни размери за главния площад и приемливи пропорции за неговото оразмеряване, както и принципите, които да се приложат при предвиждането на главната улична мрежа, съобразно географските посоки и благоприятните ветрове на конкретното място.

Дадените в испанския закон насоки за развитие са достатъчни за правилното градоустройствено планиране и последващо развитие, зонирание и разполагане на града – предпоставки, които гарантират изграждането на хармонична и хигиенична градска среда. Единственото изискване, посочено за жилищните сгради, е „*доколкото е възможно да бъдат от един тип, заради красотата на града*“ [3]. Очевиден е ангажиментът към създаването на облика на града и стремежът за постигане на универсални естетически качества на градската среда според съвременните на закона разбирания. В този закон не се посочват конкретни изисквания към конструкцията на сградите или тяхната пожароустойчивост. Засегнати са хигиенни изисквания за избора на географско местоположение на бъдещия град и за определянето на местоположението на сградите за инфекциозни болници и замърсяващи производства, което показва ясна законодателна мисъл за комфорта и хигиената на обитаване.

В същото историческо време по българските земи по никакъв законов начин не се поставят изисквания за градско планиране и осигуряване на безопасност и хигиена при строежите. Всичко се изгражда от местни майстори – най-често самоуки. Обществени и занаятчийски сгради почти не се строят от българите – те се правят за нуждите на турската администрация и войска, за религиозни нужди и затвори. Строеж на български православни храмове се позволява сравнително рядко, като дори не се отрежда конкретен терен, съгласно някакви градоустройствени принципи или застроителен план. Градската инфраструктура е слабо развита – няма канализация, улиците се правят за сметка на собствениците на частни имоти, а развитието на инфраструктурата не е цел в държавната политика. Може да се обобщи, че по време на турското владичество селищата в България не се развиват съгласно законови разпоредби или градски планове. Няма дефиниран тип на застрояването или посочени конкретни изисквания към сградите – например минимални размери на помещенията, строителни материали, конструктивни особености и противопожарни изисквания.

При сравнение с развитието на държавите от Западна Европа може да се твърди, че благоустройството и строителството в България до Освобождението се характеризира с архаични похвати, липса на планиране и конкретни изисквания към градската среда, каквито могат да бъдат открити в анализирания *The laws of the Indies*. Важно е да се отбележи, че в *The laws of the Indies* са дадени изисквания за създаване на нови населени места, въпреки това всички похвати са напълно приложими при планирането на развитието на съществуващи селищни образувания. Формирането на принципна методика за устройствено планиране и строителство под формата на закон гарантира създаването на населени места, съобразени с теорията на градоустройството, добрата практика и създаването на предвидим и прегледен градски образ.

4. Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество

„Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество“ [4] са утвърдени с Височайши указ от 14 август 1881 г. и обнародвани в ДВ бр. 59 от 19 август 1881 г., допълнени с Височайши указ от 5 юни 1887 г.

Тези правила са съставени и утвърдени в условията на младото Трето българско царство, когато няма достатъчно лица с техническо образование и няма натрупан достатъчно опит относно местните условия и дадености, за да бъдат съобразени правилата с тях.

Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество са съставени в седемдесет и четири члена в четири глави:

I. За регулирането из градските улици.

II. Порядък на позволенieto.

III. Технически условия.

IV. За надзор върху постройката и отговорността за извършването на работите [4].

С оглед на разпокъсаната територия на държавата, съгласно приетото с Берлинския договор от 1878 г., в първите години след Освобождението на България от турско владичество обществото претърпява политически кризи и трудности в развитието на икономиката. Тази ситуация рефлектира пряко и върху благоустройството и строителството. През първото десетилетие след Съединението на Княжество България с Източна Румелия през 1885 г. държавата води благоустройствена политика предимно в градовете на страната, която е регулирана с „Правила за строене на частни здания в градовете на България“ от 1881 г. През този времеви период застрояването на градовете се прави въз основа на частични регулационни планове, в които се допускат грешки. Регулацията не е точна, тъй като се изработва от хора без достатъчно образование и подготовка – няма действащи законови разпоредби за образователен ценз и квалификация на техническите лица. В селата се строи без план. Въпреки това правилата засягат ясно и конкретно темата с регулацията на населените места. Държавата възприема политика за осъвременяване и цялостна реорганизация на наследените от турско време селища и структура – тесни и криви улици, разположени без планиране сгради, маломерни парцели с произволна форма. Възможност за ново градско планиране е налице и поради факта, че населените места са с много слабо развита инфраструктура.

В правилата за строене на частни здания е посочено следното:

„I. За регулирането на градските улици.

1. Плановете на градовете се снемат и съставят от градските архитекти под контрола на ръководството на съответните правителствени инженери.

2. Върху плана на града ще бъдат показани:

а) Точното разположение на съществуващите градски улици.

б) Пределите и величината на принадлежащите на разни стопани участъци (кадастрален план).

3. След това, на същия план се начертава проектът за регулиране на улиците, като се имат предвид следните условия:

а) Новите улици ще бъдат по възможност прави и взаимно перпендикулярни.

4. За построяваните отново квартали, ширината на улиците не трябва да бъде по-малка от 16 метра и преимуществено от 20 метра.

5. В града трябва да се остави доволно число площи (междани).

8. Всичките ъгливи къщи трябва да се строят с фасада (лице) към улицата, в линията на самата улица, тъй щото ъгълът да бъде застроен.

12. При туряне в изпълнение на новия план непременно ще станат изменения в очертаванията на направените участъци на частните стопани. За това градския съвет ще изправи тия участъци, при което ще се съблюдават следните условия:

а) Участъците ще бъдат по възможност правоъгълни и страничните им граници перпендикулярни към направлението на улицата.

б) Величината на участъците за строение на къщи само за живеене или продавници с къща отгоре за живеене, не ще бъде по малка от (250) двеста и петдесет квадратни метра, с лице (фасада) най-малко от (10) десет метра, по дължината на улицата.

в) Величината на участъците за построяване само на продавници не трябва да бъде по-малка от (100) сто квадратни метра с лице не по-малко от (10) десет линейни метра по дължината на улицата.

13. Ако при изправяне границите на участъците някое владение се окаже от твърде неправилна форма или пък маломерно (по-малко от показаната в 12, б) норма), то забранява се върху него да се строи къща, докато стопанинът на този участък не купи от съседните стопани нужната за превеждането му в нормалния вид или величина част, или пък го продаде на съседните стопани.

14. В случай, че между частните владетели не може да се постигне споразумение, то маломерния участък, след като се оцени, се купува от градския съвет, който тъй също купува от съседните стопани необходимата част за увеличаване този участък, на основание закона за задължителното отчуждение.

17. Всякой, който строи нова къща, се задължава да устрои пред своя участък, във всичката му дължина, тротоар по установения от градския съвет даден тип за цялата улица. Височината на края на този тротоар над улицата ще бъде 0,20 м, а ширината му:

За улиците от:

1-ви раздел не по-малко от 2,00 м;

2-ри раздел не по-малко от 1,50 м;

3-ти раздел не по-малко от 1,25 м“ [4].

Посочените разпоредби показват ясно, че в тези правила, които са предшественик на първия Закон за благоустройство на населените места в Третата българска държава, е посочено изискването за изработване на кадастрални планове на населени места, върху които да се изработят планове за регулация. В закона залягат изисквания и за инженерна подготовка на територията за урбанизиране – засяга се въпросът за нивелационни проекти на населените места.

Посочени са конкретни изисквания за предвиждането на нови улици в 2. и 4. – да бъдат по възможност прави и перпендикулярни в 3., а), а парцелите да бъдат по възможност правоъгълни. Текстовете на 12. и 13. поставят изисквания за формата и големината на парцелите, като се забранява строителството в парцелите с неправилна форма. Обръща се внимание на минимално лице и площ на градските парцели за жилищни и търговски нужди, което да обезпечи комфорта и хигиената на застрояване и обитаване.

Дадените изисквания са основни предпоставки за създаване на ясна ортогонална мрежа в градския план и съответно за хармонична, но сравнително монотонна застройка на градските парцели. По този начин се удовлетворяват и изискванията за хигиенни отстояния между бъдещите постройки. Законодателят цели да се създаде законов ред и градско планиране, които да бъдат база за правилното застрояване и развитие на градовете.

Описаните изисквания не се прилагат в пълна сила в наше време. Пример за това са занижените изисквания за широчината на тротоарите в населените места, посочени в чл. 80 от действащия *Закон за устройство на територията (ЗУТ)* – най-малко 1,50 m тротоари за пешеходци и най-малко 0,75 m за служебни тротоари. В 17. от правилата се дава минимална ширина от 1,25 m, 1,50 m и 2,00 m, в зависимост от класа на прилежащата улица, изискване което отпада към днешна дата. Занижаването на подобно изискване води до ущърб на обществения интерес за сметка на частния и до по-неудобна и нефункционална градска среда. Друг пример за занижаване на законовите изисквания може да се даде с формата и размерите на имотите – в чл. 19 от ЗУТ се посочват минимални изисквания за площ и лице, но отсъстват изискванията за правилната им форма. При създаването на регулационни планове липсата на подобно уточнение води до лоши последици за градската улична мрежа и силуета на застрояване. Практиката показва, че в днешно време се застрояват маломерни имоти и имоти с неправилна форма, като резултатът често е незадоволителен от естетическа гледна точка и по този начин влияе негативно на градския силует. Цитираните по-горе изисквания към парцелите и основните улици е напълно разумно да се прилагат и в съвременното законодателство, за да гарантират хармония, удобство и хигиена при планирането и изграждането на нови градски зони и квартали или на нови населени места.

В развитието на строителните регулации, в глобален план, оказват влияние мащабни събития, като големият пожар в Лондон от 1666 г., пожарът в Чикаго от 1871 г., големият пожар в Балтимор от 1904 г., земетресението в Сан Франциско от 1906 г. и други. Тези събития водят до равносметка и въвеждане на правила и регулации за пожарна безопасност при проектирането и изпълнението на сградите, повишени изисквания към конструкциите и т.н. Такива изисквания за пожарна безопасност не са конкретизирани напълно и не са в достатъчен обем в действащите тогава „Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество“ въпреки, че се въвеждат по света значително по-рано и в по-голям обхват и биха могли да бъдат взети като база за изработване на нормите за безопасност на сградите в България по време на възникването на правилата.

В глава „III. Технически условия“ е записано, че къщи в градовете се позволява да се строят от изпечени тухли с кирпич. Дървени и фахверкови постройките се позволяват само в крайните части на града. Тези изисквания са посочени с оглед на осигуряване на пожарна безопасност на новите сгради и квартали. Първите изисквания към пожарната безопасност в сградите в български държавни регулации са конкретизирани в т. 37., 38. и 45. от правилата.

„34. Къщи се позволява да се строят в градовете от изпечени тухли с керпич. Дървени или фахверкови (от дърво и камък) къщи се позволява само в отдалечени махали на града.

Забележка. За избягване на недоразумения върху утвърдения план на града трябва да бъдат показани частите, в които се позволява строенето на фахверкови къщи.

37. Във всяко здание лявата странична стена трябва да служи за огнепазителка (цяла каменна стена, издигната не по-малко от 0,50 m над стрехата).

38. Ако зданието е дъгло, то огнепазителките трябва да се правят далеч една от друга не по-малко от 25 метра.

45. Всички здания въобще трябва да бъдат покрити с негоряеми материали (желязо, тенеке, керемиди).

46. Фасадите на зданията трябва да бъдат паралелни на улицата, да представят приятен вид на околото и да отговарят на следните условия: ...“ [4].

Изисквания към конструктивната устойчивост на основите и носещите стени на сгради от камък и/или тухли са посочени в 39., 40., 41. и 42. Изисквания относно изграждането на фахверкови и дървени сгради са посочени в 43.

В „*Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество*“ се поставят и конкретни естетически изисквания към сградите. Очевиден е стремежът на законодателя в посока развитие на добра и естетическа градска среда, като същевременно налага конкретни ограничения върху частните собственици и така поставя обществен интерес над частния. Те включват изисквания за разположението на фасадите спрямо улицата, разположението на прозорците на фасадата, наклона на покрива, цветовете на фасадите и пр. Днес част от посочените естетически изисквания изглеждат остарели, но въпреки това са приложими. В действащия днес „Закон за устройство на територията“ в България не се посочват естетически изисквания към сградите, но в чл. 13а (1) е написано следното: „*Специфични изисквания за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли могат да се определят с наредба на общинския съвет.*“ [5]. Въпреки това, общинските наредби не засягат естетиката на градската среда в подобен диапазон, както е засегнат въпросът в „*Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество*“. При сравнение с действащия днес закон отново е налице занижаване на законовите критерии, а резултатът може да бъде видян в големите български градове, характеризиращи се с разнородна и нехармонична застройка, съответно градски облик.

От 47. до 63. се посочват конкретни изисквания за минимална височина на помещениата, изисквания към наклона и материалите на стълбите, разположението на комините и стационарните печки, разположението на прозорците и септичните ями.

5. Заключение

„*Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество*“ е нормативен акт, който е първата стъпка в съвременното градско планиране и развитие на българските градове. До приемането на „*Закона за благоустройството на населените места*“ през 1897 г. държавата води ограничена политика относно строителството и благоустройството, която е насочена единствено към градовете в страната.

В една млада държава с наследено вековно хаотично и непланирано градско развитие въвеждането на правила за строителство е логичен и необходим ход. Въпреки липсата на квалифицирани и образовани кадри, за кратък период от време са поставени точни и ясни правила в малък обем, които са съставени с мисъл за създаване на благоприятна градска среда. Законът е опростен и лесен за прилагане, което спомага нуждата от бързо развитие на градовете в страната. Действащият към днешна дата *Закон за устройство на територията (ЗУТ)* регламентира по-обхватна материя и фокусът на закона е изместен. Прилагането му е по-трудно поради широкия обхват, непрецизираните текстове, многобройните свързани нормативни и поднормативни актове и тромавата администрация.

В същото време, при сравнение със законодателството от предходно историческо време в развитите европейски държави, „*Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество*“ прави впечатление на непълен нормативен акт, определящ базови регулации за устройство и строителство на градовете. Това се дължи на необходимостта от бързо въвеждане на регулации в сферата на строителството в новата държава, докато се разработи и приеме пълен закон, което се случва през 1897 г.

С оглед на опростения вид и малкия обем на „*Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество*“, спрямо съвременния *Закон за устройство на територията (ЗУТ)*, нормативният документ изглежда архаичен. Въпреки това, от сравненията, направени, в анализа се виждат някои удачни нормативни изисквания, които са отпаднали или занижени в днешно време, което пряко рефлектира в незадоволителната среда за обитаване на съвременните български градове. Удачно е законовите постановки да се развиват и изискванията към създаване на добра градска среда да се завишават.

В заключение може да се обобщи, че „*Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество*“ засяга основните въпроси за териториално устройство и застрояване на градовете в страната на базово ниво, без да навлиза в подробности и обстоятелствени дефиниции. Поставят се конкретни изисквания и правила за изработка на регулационни планове, правила за постигане на естетическа, но същевременно еднообразна градска среда при проектирането на отделните нови сгради. Дадени са първите конструктивни и противопожарни изисквания за безопасност в съвременната българска нормативна уредба. Урежда се начинът за разрешение на строителството и контролът върху изграждането на сградите, както и спазването на разпоредбите. Отделно стои въпросът за държавния ресурс, ангажиран с прилагането и контрола по спазването на нормативите, но безспорно е предприета голяма стъпка към създаването на планирани градове със съвременно устройство, в контекста на световната практика по онова време.

ЛИТЕРАТУРА

1. <https://www.mrrb.bg/bg/ministerstvo/>, visited on 26.11.2020.
2. *Nenov, Georgi Petkov*. Blagoustroystven narachnik: Sbornik ot poyasneni mestni zakoni, pravilnitsi, upatvania i okrazhni po blagoustroystvoto na naselenite mesta, zheleznichni stantsii, mineralni bani, predgradia i letovishta (kurorti) v Tsarstvo Bulgaria. Kniga, 1924.
3. <https://www.britannica.com/event/Laws-of-the-Indies>, visited on 30.11.2020.
4. *Glavno upravlenie na obshtite sgradi (Sofia)*. Pravila za stroene chastni zdania v gradovete na Balgarskoto knyazhestvo. Kniga, 1881.
5. *Zakon za ustroystvo na teritoriyata*. V sila ot 31.03.2001 g., izm. i dop. DV br. 21 ot 12 Mart 2021.

THE ORIGIN OF BUILDING REGULATIONS IN THE THIRD BULGARIAN STATE

G. Tsenov¹

Keywords: building code, building legislation, building law, emergence, Third Bulgarian State, urban planning act

ABSTRACT

The paper presents a study of the emergence of building regulations in the Third Bulgarian State, in the context of the influence of the building regulations of the architectural design and its impact on the visual appearance of the Bulgarian cities.

The study observes the initial period of introduction of regulations for urban planning immediately after the Liberation between 1878 – 1897. It examines the emergence of building regulations until the adoption of the Urban Planning Act in 1897. The study details the connection between the building regulations and their direct impact on the development of the contemporary visual appearance of urban areas and buildings.

¹ Georgi Tsenov, Arch. PhD Student, Dept. “Residential Buildings”, UACEG, 1 H. Smirnenki Blvd., Sofia 1046, e-mail: tsenov.georgi@gmail.com