



Получена: 30.03.2021 г.

Приета: 28.04.2021 г.

ПЪРВИЯТ СТРОИТЕЛЕН ЗАКОН В ТРЕТАТА БЪЛГАРСКА ДЪРЖАВА

Г. Ценов¹

Ключови думи: строителни нормативи, строително законодателство, строителен закон, възникване, Трета българска държава, закон за благоустройство на населените места

РЕЗЮМЕ

Настоящата статия представя изследване на първия строителен закон в Третата българска държава и влиянието му в изграждането на образа на българските градове.

Разглежда се възникването и развитието на първия строителен закон в Третата българска държава, като се засяга периодът от 1897 г. до 1941 г. – до промяната на държавния политически строй в България и приемането на закон за планово изграждане на населените места през 1949 г.

Изследването анализира и обобщава част от причините за създаването на образа на българските градове и как той бива повлиян от строителните регулации.

1. Въведение

Строителният закон е набор от правила, които определят изискванията към проектирането и изграждането на строителните обекти и устройството на територията. Дефинира изискванията към процеса по регулиране на територията, към строителните парцели и към сградостроителството. Съгласно посочените изисквания се създават дворишно-регулационни планове и градски устройствени планове. Сградите трябва да бъдат планирани, проектирани и изградени като се спазват нормативните изисквания, както и приетите стандарти (ако са посочени такива). Законите и подзаконовите нормативни ак-

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

тове се създават от законодателната власт, а за тяхното спазване и прилагане отговаря изпълнителната или местната власт. Основната цел на строителните норми е да защитават обществения интерес, общественото здраве, безопасността и общото благосъстояние, тъй като са свързани със строителството, обитаването и експлоатацията на сгради и съоръжения. При обществените сгради са налице завишени изисквания за качеството и безопасността на средата, тъй като се експлоатират от голям брой хора.

„Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество“ [1], въведени в България след Освобождението, са обобщен първообраз на първия закон за благоустройство на населените места и представляват набор от правила, целящи регламентиране на градоустройството и застрояване на градовете.

2. Закон за благоустройството на населените места в Царство България от 1897 г.

„Закон за благоустройство на населените места в Царство България“ [2] е разработен по модерен за времето си про-западноевропейски образец и отменя предходните „Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество“ от 1881 г. Законът е систематично подреден и обхващат му е по-голям спрямо предходните действащи норми. С всичките си редакции той действа 52 години в периода 1897 – 1949 г. до своето отменяне от „Закон за планово изграждане на населените места“ [3]. Това е най-дълго прилаганият закон, регулиращ устройството на територията и строителството, в Третата българска държава.

За всички години, през които е в сила, той е изменян по-значително десет пъти. През 1905 г. са направени съществени промени и допълнения, като е приет като нов закон. Следващата основна промяна е през 1941 г., само няколко години преди отмяната му. С оглед на дългия период на действие и в контекста на развиващата се икономически и обществено нова държава, под влиянието на този закон се изгражда образът на съвременните български градове, като пряка функция от заложените градоустройствени и строителни регулации.

„Законът за благоустройство на населените места в Царство България е вотиран и приет във втората сесия на IX обикновено Народно Събрание и утвърден с княжески указ под № 93 от 30 ноември 1897 г.

Изменения и допълнения са правени:

1) през 1898 г. – със закон, приет от IX обикн. НС и утвърден с княжески указ под № 123 от 19 декември 1898 г.

2) от 1901 г. – със закон, приет от XI обикн. НС и утвърден с княжески указ под № 47 от 13 септември 1901 г., публикуван в ДВ брой 208 от 1901 г.;

3) през 1905 г. – със закон, приет от XIII обикн. НС и утвърден с княжески указ под № 21 от 24 март 1905 г., публикуван в ДВ брой 208 от 1901 г.; В закона са направени съществени промени и допълнения и е приет като нов „Закон за благоустройството на населените места в Царство България“. Публикуван в ДВ брой 67 от 1905 г.;

4) през 1907 г. публикувани в ДВ брой 39 от 21 Февруари 1907 г.;

5) през 1911 г. публикувани в ДВ брой 60 от 18 Март 1911 г.;

6) през 1912 г. публикувани в ДВ брой 104 от 10 Май 1912 г.;

7) през 1919 г. публикувани в ДВ брой 206 от 1 Януари 1919 г.;

8) през 1920 г. публикувани в ДВ брой 86 от 20 Декември 1920 г.;

9) през 1922 г. публикувани в ДВ брой 184 от 16 Ноември 1922 г.;

10) през 1941 г., утвърден с княжески указ под № 18 от 27 май 1941 г., публикуван в ДВ брой 117 от 1941 г.; В закона са направени съществени промени и допълнения и е приет като нов „Закон за благоустройството на населените места“ [2].

За целите на настоящото изследване се анализира редакцията на закона от 1911 г. В тази версия са внесени промени и допълнения спрямо новия закон от 1905 г., по-пълна е от първоначално приетия закон от 1897 г. и се прилага през по-дълъг период от време. Ще бъде анализиран и законът с редакция от 1941 г.

2.1. Съдържание и структура на закона

Съдържание на закона от 1897 г.

Законът от 1897 г. съдържа 10 глави и 51 члена:

Глава I – Общи определения

Глава II – Планове и проекти за населени места

Глава III – Прилагане на проекти за: улици, площади, пазарища, градини и за отделни дворища

Глава IV – Строителни разрешения

Глава V – Строене на: фабрики, индустриални заведения и работилници

Глава VI – Общи технически условия

Глава VII – Глухи зидове и огради; постилка на улици и тротоари

Глава VIII – Надзор върху строенето. Изработване на планове на населените места и на проекти за строителни работи въобще

Глава IX – Наказателни разпореждания

Глава X – Общи постановления

Съдържание на закона от 1911 г.

Законът от 1911 г. представлява новоприетият вид на закона от 1905 г. с изменения от 1907 г. и 1911 г. Структурата е с минимални промени във формулировката на наименованията на някои от главите спрямо тази на закона от 1897 г. Направени са сериозни изменения и допълнения в текстовете на закона.

Законът от 1911 г. съдържа 10 глави и 97 члена:

Глава I – Общи определения

Глава II – Планове, регулационни и нивелационни проекти на населените места

Глава III – Прилагане на регулационни и нивелационни проекти за: улици, площади, пазарища, паркове, игрища и за отделни дворища в населените места

Глава IV – Строителни разрешения

Глава V – За язовирите, мелниците, фабриките, индустриалните заведения и работилници

Глава VI – Общи технически условия

Глава VII – Постилка на улици, площади, пазарища и тротоари

Глава VIII – Надзор върху строенията. Правоспособност за изработване на планове, нивелация, на проекти за строителни работи и за извършване на технико-строителни експертизи

Глава IX – Наказателни разпореждания

Глава X – Общи наредби

В чл. 1 на закона се дава дефиниция за населено място. По времето на приемане на закона в Българското царство терминът „градоустройство“ не е узаконен и не е попу-

лярен. Вместо този термин се използват думите „*благоустройство на населените места*“ [2], чиято дефиниция е дадена в чл. 2.

В закона залягат регулации и за малките населени места, като тенденцията е да се регулира по-голяма част от територията на страната, без да се дава приоритет само на градовете. В чл. 4 се определят специалисти, работещи в сферата на градоустройството и строителството, като конкретика се дава в свързан специален закон. Обемът на законодателството нараства и законът дава препратки към свързани нормативни актове за разлика от предходните правила, което показва развитието и донякъде обосновава обема на действащите днес нормативи, регулиращи материята.

„Глава I. Общи определения

Чл. 1. Населените места в смисъла на настоящия закон са комплекси от най-малко 50 къщи на едно място.

Подлежат на определенията на настоящия закон, макар и да не са в населените места, всички индустриални заведения, предградия, курорти и железопътни станции.

Чл. 2. Благоустройството на населените места обхваща:

а) определянето чрез чертежи и регистри: положението, формата, големината и релефността на покритите и непокритите недвижими имоти, били те частни или държавни, в населените места;

б) оправянето на стари улици, отварянето на нови и устройването: площади, пазарища, градини, паркове и разни детски и спортни игрища, съгласно с техниката и с местните хигиенически и икономически условия;

в) канализирането и постилането на улици, площади, градини, булеварди и отделни дворища;

г) пресушаването на блата и езера в и около населените места, оправянето и укрепването на бреговете на текущи, през или покрай тия места, реки, построяването над последните нужните мостове и отстраняване на вредителни, в хигиеническо или наводнително отношение язове (бентове);

д) водоснабдяването на населените места;

е) оправянето и уголемяването, до известни минимални предели, на местата за жилища, дюкяни, работилници, фабрики и пр. и административното нумероване на тия места;

ж) построяването на къщи, дюкяни, работилници, училища, болници, бани, обществени домове, салхани, църкви, театри, музеи, фабрики, и пр. съгласно с: техниката, хигиената, правилата против пожар и с местните икономически и естетически условия, разпределяне в отделните дворища къщите и селско-стопанските постройки и пристройки, като кухни, обори, плевници, хамбари, гирани, нуждници и пр. и освидетелстването грозящи на срутване или нездравословни сгради;

з) насаждането с дървета и друга растителност на градини, булеварди, паркове, разни игрища и гробища;

и) осветяването на населените места;

к) уреждането и поддържането на пожарни команди и на персонал за чистене на улиците, за изхвърляне на сметове, чистене на нуждници и за поддържане на чеими, калдаръми, канали и др. и

л) избирането на сгодно разположение в санитарно и други отношения, места за гробища, църкви, училища, театри и други обществени заведения, а тъй също разпланването и ограждането на гробищата.

Чл. 3. Изложениите в чл. 2 работи се извършват съгласно с настоящия закон и със законите и правилниците, които не му противоречат под висшия контрол и съдействие в техническо отношение, на Министерството на обществените сгради, пъ-

тищата и съобщенията, което представлява техническата власт в България и на Министерството на вътрешните работи – в административно, финансово и санитарно отношение.

Чл. 4. Положението на чиновниците техници: инженери, архитекти, кондуктори и землемери се урежда с общия закон за чиновниците и служещите в царството, със специален закон, с настоящия закон и с правилниците за прилагането на същия закон.

Положението на частно практикуващите инженери, архитекти, кондуктори и землемери се урежда с настоящия закон и с правилника за инженерно-архитектурното тяло в царството, който ще се издаде въз основа и в изпълнение на настоящия закон и утвърди с указ.“ [2].

В началото на ХХ век България се развива с високи темпове и възприемането на държавна политика в планирането и застрояването на населените места, то показва разбиране и оценяване на важноста на благоустройството като процес, който пряко въздейства на обществото, качеството на живот, облика на съвременна България и на развитието на икономиката на страната.

Законовите разпоредби развиват въведените в „Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество“ [1] изисквания за минимална площ и чисто формообразуване на парцелите. Тук те са прецизирани и допълнени. Отношенията между собственици на маломерни или задънени имоти също повтарят логиката от „правилата“ при регулация на територията – формата на парцелите трябва да бъде по възможност с прави ъгли, а постигането на това изискване става с уреждане на съществуващите имотни граници между отделните собственици. При липса на съгласие общината се намесва в спора и спомага за решаването на въпроса в името на обществения интерес. „Законът за благоустройство на населените места в Царство България“ е надграждане на „Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество“ като запазва и развива тенденцията в посока към проявяване на държавна политика за систематично планиране, застрояване и развитие на населените места в страната.

„Чл. 17. Дворищните регулационни проекти се изучават и изработват въз основа на чл. 8 от тоя закон, като се имат предвид и следните условия:

а) да се оправят старите неправилни граници между отделните пълномерни дворища чрез взаимно заменяне на колкото се може еднакви части от тоя дворища, или да има колкото се може по-пълна компенсация, като се счита, че мястото откъм улицата е във всички случаи по-скъпо от вътрешното място;

б) новите граници на дворищата да представляват по възможност правилна фигура с не по-остри ъгли от 60 градуса, да са по възможност успоредни със запазени в дворището още напълно здрави здания и не по-близо от 1,50 м. до последните, когато не могат да се прокарат до самите стени на същите здания;

в) пълномерни места в жилищни квартали, които места нямат 4 м. Лице покрай някоя нова улица, се считат за задънени и се разпределят към съседните дворища, ако няма благоприятни условия: или да се отдънят чрез новопроектирана улица или пък да се урегулират с поносими от съседите компенсационни вземания;

г) когато един пълномерен двор е задънен от непълномерен маломерен двор с пълномерно лице, то или се образуват от двата двора две пълномерни дворища – по едно за двамата съседи – независимо от изискванията на горния пункт в); или пък, ако от двете места не може да се образуват две дворища, а само едно, общинското управление подлага последното на наддаване само между отчуждаемите съседни стопани. За първоначална цена на наддаването служи съответната обща оценка на местата. Ако някой от двамата съседи не поеме върху си по горния ред образуваното дворище, об-

щинското управление отчуждава, съгласно тоя закон, и двете места и разполага със същото дворище;

з) считат се гъстонаселени ония градски квартали, в които около $\frac{3}{4}$ от дворищата са маломерни, или станали такива след прокарване на улици. В такива случаи се допускат дворища и до 150 кв.м. с лице 8 метра, но при условие да се застрояват задължително, съгласно особен правилник за построяване на здравословни жилища;

Същото важи и за случаи при специално уреждане на икономически и здравословни жилища за бедни семейства, както и на квартали за населване от цигани“ [2].

В закона се дават много общи дефиниции относно техническите изисквания към сградите. Посочено е, че конкретизация на повечето изисквания се дава в общинските строителни наредби по места, което води до прилагане на закона по специфичен начин в различните общини. Още от времето на този закон град София се третира като специфична община, за която се изработват допълнителни нормативи като тази тенденция продължава и до днес, пример за което е действащият в наши дни „Закон за устройството и застрояването на Столичната община“.

Прави впечатление, че в „Правила за строене на частни здания в градовете на Българското княжество“ са прецизирани изисквания за противопожарни стени, конструктивни изисквания за сградите, посочват се материали за покривно покритие. В новия закон тези изисквания отсъстват. Посочените естетически изисквания към постройките не са толкова подробни като тези в правилата, въпреки че са налице.

Законът уточнява изискванията за височина на сградите и постигане на отстояния между тях през улица, които да гарантират достатъчно ослънчаване на жилищните сгради. Посочената в чл. 71 от разглеждания закон забрана за обитаване на сутерени е с цел грижа за здравето на хората, тъй като се счита, че сутерените са влажни, лошо осветени и по тези причини не осигуряват достатъчно здравословна среда за обитаване. Това ясно показва, че законът е замислен не просто като правилник за устройство на територията и правила за застрояване, а като поредица изисквания, гарантиращи безопасна, хигиенична и здравословна жизнена среда за гражданите на страната. Запазва се изискването за минимална височина на жилищните помещения от 2,50 m. Посочват се конкретни изисквания за отстояния между сградите като функция от ширината на градските улици – способ, който се прилага и в действащия днес *Закон за устройство на територията (ЗУТ)*.

„Глава VI. Общи технически условия

Чл. 69. Зданията се строят според условията на техниката и естетиката, по такъв начин и от такива строителни материали, каквито трябва за осигуряване на нужната за предназначението им здравост, сигурност от пожар, хигиеничност, както и за да не препятстват на местното обществено съобщение.

Спазват се при това съгласно с тоя закон и свързани със строителството постановления и на другите закони в царството, като: „закон за имуществата, за собствеността и за сервитутите“, „закон за държавните и общински пътища“, „закон за държавните железници“, „закон за опазване общественото здраве“, правилниците за курорти, предградия и пр.

За двор трябва да се оставя незастроено място най-малко $\frac{1}{4}$ от място за жилища (чл. 8, п.ж) и от място за дюкяни, когато тия последни места са по-големи от 48 кв.м. (чл. 8 п.з).

Допускат се осветителни дворчета, само когато имат не по-малко от 8 кв. метра повърхност и съответните прозорци, с права гледка към съседния двор, отстояние на 3 метра от границата на тоя двор.

Изучават се и се узаконяват по реда, изложен в чл. 9 и 10 от този закон, всички местни наредби за установяване: в кои улици и при какви строителни линии какви здания могат да се строят относително височината и строителните материали на последните, както и в кои чаршийски улици и площади дюкянските места трябва да бъдат по-големи от 48 кв.м. (чл. 8, п.з), где именно с колко да са по-големи и пр.

Огради покрай улици не могат да бъдат по-високи от 2 м. И такива между съседни дворове не могат да бъдат по-високи от 3 м. Не се допускат в населени места, в предградия и в курорти огради от окопи (хендеци).

Оградите покрай улиците се строят съгласно с местните общински строителни наредби, чрез които се установява и начинът: как да се разполагат отделните здания в едно двориче, за да не си пречат в хигиеническо отношение едно на друго и на зданията в съседните дворича.

Чл. 70. Височината на зданията в една улица не бива да бъде по-голяма от широчината на тая улица, освен в стръмни и скалисти места. Височината се мери от тротоара до стрехата (главния корниз) в средините на постройките.

Бъловите здания могат да имат височината, допустима в по-широката улица, но не на повече от 15 метра по дължината на тясната улица и то само ако това бъде необходимо за цялостта на зданието откъм по-широката улица.

Когато местните нужди от общ характер налагат да се строят в ограничени градски части по-високи здания от широчината на съответните улици, трябва да се спазват следните условия: за улици до 8 м. Широчина, височината на зданията не бива да е по-голяма с повече от 1/3 от широчината на улицата, за улици до 10 м. – не с повече от 1/4, а за по-широки от 10 м. улици – не с повече от 1/6 от широчината на улицата.

Улиците, в които ще се допуска да се строят и здания с по-големи височини от широчината на тия улици, се установяват с указ по реда, изложен в чл. 9 и 10 от този закон. В столицата при извънредни случаи допуска се, по решение на общинския съвет, утвърдено от Министерския съвет по доклад на министъра на обществените сгради, пътищата и съобщенията, да се строят здания, по-високи от означените в настоящия член норми.

Чл. 71. Височината на жилищните помещения не може да бъде по-малка от 2.50 метра.

Жилища в подземия (сутерени) не се допускат, а обитаването на съществуващи такива се възбранява веднага след влизането в сила на този закон.

По смисъла на този закон, подземни жилищни помещения са ония, подовете (дюшеметата) на които са по-ниски от повърхността на тротоарите около зданието.

Забележка. Заменянето на селските земянки с връхземни жилища ще става постепенно съгласно с местните условия.“ [2].

От така направения анализ на правилата за строителство и закона в Третата българска държава непосредствено след Освобождението, може да се направи изводът, че държавното и обществено развитие, както и оползотворяването и развитието на държавната територия и строителството са в пряка зависимост от държавната политика и законодателните разпоредби в тази област. Развитието на населените места до Освобождението е хаотично, без регулация в посока към спазване на теоретичните принципи на развитие, планиране, строителство, санитарно-хигиенни норми и норми за безопасност. След Освобождението се разработват и приемат правила за строене в градовете, които се надграждат, развиват и прерастват в Закон за благоустройството на населените места, който си поставя за цел регулиране на градоустройството и застрояването на населените места, съгласно добрата практика.

„До колко България, от създаването си до сега, е направила прогрес, до колко българският народ, от Освобождението си до сега е подобрил живота си, се вижда най-лесно от всекиго, който е знаел българските градове в турско време и сега влезе в тия градове, за да види зданията в тях. Физиономията на тия градове, на строежа и архитектурата на зданията са коренно променени и от първи път се вижда, че това е едно голямо подобрене, един голям напредък на строителното дело в страната, макар заради това да са изгубили или пострадали някои стари и интересни улици и сгради.

Казаната промяна в строенето и архитектурата, обаче, не стана по тия начини и не премина тия пътища, каквито ги знаем от историята на архитектурата в други страни. Напротив, това беше по-скоро един скок, един преврат, който се извърши със събарянето на старото и съзидане изведнъж – по американски – неща нови, често пъти чужди и много различни помежду си. Поради това пострада много пъти единството и хармонията, но все пак крайният резултат, както се каза, представляваше подобрене и прогрес. След като се направи този преврат, почна да се появява стремеж да се постигнат по-интересни и оригинални решения с въвеждане на местен колорит и с избягване на неща странни за тук.

Още по-очевиден, отколкото по отношение на архитектурните форми, е успехът в строенето на здания, направени по отношение на целесъобразността, солидността, здравословността, начина на строенето, избора на материали, размери и пр.

Преди Освобождението не са се осъществявали условия за добро строене: саморасли строители-майстори не са имали достатъчно знания и опитност; не се е разполагало и с достатъчно средства, съобщения, материали, професионалисти, строителна индустрия и пр.; нито пък е имало достатъчно съзнание и потребност за рационално строене.

След освобождението тия условия почнаха да се подобряват. Макар и досега те далеч да не са станали така благоприятни, както в други културни страни, пак може да се каже без преувеличение, че сега в България се строи вече така рационално, както във всяка най-културна страна. Успехът на българите архитекти и строители е сега тъй безспорен, че те могат без никакво стеснение да показват работите, извършени и извършвани от тях, някои от които работи, при дадените условия и средства, другаде биха били неизпълними.“ [4].

Въпреки наличието на правила и закони, изключително важен е процесът по прилагане на закона и стриктен контрол на локално и регионално ниво. За тази цел институциите, ангажирани с неговото прилагане трябва да разполагат с добре подготвени и мотивирани кадри, които да вършат работата си с особено внимание и висока ангажираност. За съжаление, в първите години след Освобождението в България не се подготвят компетентни кадри. Всички специалисти с техническо образование са завършили извън страната и не са много на брой, което затруднява процеса по контрол на стриктното прилагане на законовите разпоредби.

Тук може да се отбележи основният проблем на нашето време – наличие на голям брой закони, наредби, норми, правила и стандарти, свързани с устройственото планиране и строителството, и изключително слабият контрол по тяхното прилагане в реализацията на инвестиционните проекти. При фаза проектиране контролът от администрацията е завишен и документално проектите са изрядни. За сметка на това държавният контрол при реализацията на одобрените проекти е слаб и неефективен. Незадоволителен контрол се прилага и към незаконното строителство. Контролът на строежите е съществен проблем, чието пряко отражение влияе на изграждането на облика на българските градове. Голяма част от проблемите в сферата на устройственото планиране и строителството в България, които са актуални и днес, са дефинирани преди повече от век [5].

Липсата на приемственост, политическа и управленска воля, липсата на задълбочен анализ и дългосрочна стратегия са в основата на трайно задълбочаване на едни и същи проблеми с години. Друг съществен фактор, който влияе неблагоприятно, е културата, психологията и манталитета на българина, който е индивидуалист. До голяма степен обществото в България не показва достатъчна ангажираност към социалните проблеми и желание за градивна позиция и активно участие в дейности, свързани с общественото развитие и просперитет. Този въпрос има и икономически аспект, чието пряко отражение е занемареното състояние на много сгради поради липсата на възможност на собствениците за тяхната поддръжка.

„Отредена, като самостоятелно отделение, в началото на текущата 1912 г., тая служба съществува още от 1891 година под название „Служба по благоустройството на населените места“, запазено до края на 1910 г. Само грижата за кадастъра на царството е съвсем нова, тазгодишна, нейна функция.

Основана в епоха, когато липсваха в държавата, каквито и да било, организационни закони и правилници за разните технически служби и работи, новата служба по благоустройството се справяше и действаше в онова време според тогавашните местни нужди и условия. При много важните, твърде сложни и твърде разнообразни благоустройствени въпроси, които предстояха да се решават и реализират, тая служба разполагаше в първо време само с „правилата за строене на частни здания в градовете“ от 19 август 1881 година, малко поправени и допълнени с указ от 5 юни 1887 год. А може да се каже, че при съставянето на тия правила е била визирана най-вече столицата София, в която според същите „правила“ именно са извършени плановете, проектите и отчужденията за урегулирането на по-голямата част от нейните улици, площади и отделни дворища.

Във всички други градове на България „правилата“ стояха много години или съвсем неприлагани, или неправилно изпълнявани, защото нямаше, пък и досега няма още, достатъчно общински и държавни технически служители и частно практикуващи техници, които да са посветени специално на благоустройственото дело и да се грижат за него с отговаряща на обществената му важност и значение грижливост и акуратност.

Градските жители строяха нови здания без регулационни и строителни плановете и създаваха от ден на ден по-големи и по-мъчно оборими спънки за бъдещото урегулиране на нашите градове.

А „правилата“ не запрещаваха да се строят нови здания, дето няма регулационни проекти и не отреждаха никакъв срок, в който да бъдат изработени такива проекти“ [5].

Първият „Закон за благоустройство на населените места“ представлява доста обобщен закон, дефиниращ и регулиращ устройството на територията и застрояването на строителните парцели.

Законът от 1941 г. съществено се различава от първоначално разгледания закон от 1911 г., както по обем, така и по съдържание, като е съществено допълнен и развит в положителна посока.

3. Закон за благоустройство на населените места от 1941 г.

Законът за благоустройство на населените места е утвърден с указ № 18 от 27.V.1941 г. и обнародван в ДВ брой 117 от 31.V.1941 г.

**Съдържание на закона от 1941 г.
Законът е съставен от 5 части и 306 члена:**

Част I. Общи положения

Част II. Градоустройство

Отдел I. Общи положения

Отдел II. Подготвителни работи за създаване на градоустройствени, регулационни и нивелетни планове

Отдел III. Градоустройствени планове

Отдел IV. Регулационни планове

Отдел V. Нивелетни планове

Отдел VI. Приложение на градоустройствените, регулационните и нивелетните планове

Част III. Застрояване на населените места

Отдел I. Сгради

Отдел II. Строителни правила

Отдел III. Особени строителни правила за стълбища, външни и разделителни стени, изолационни плочи, снегобрани, издатини, пожарни кранове, комини, клозети, електрически и телефонни инсталации и пр.

Отдел IV. Огради и постилане на тротоари. Особени строежи върху и под терена на улици, площади и тротоари. Трансформаторни постове.

Отдел V. Строежи за индивидуални цели, паркови строежи

Отдел VI. Особени строителни правила за строежи в земетръсни области

Отдел VII. Използуване на лицевите и калканни зидове на сгради за поставяне на обществени съоръжения

Отдел VIII. Строителни граници на населените места

Отдел IX. Строителни разрешения

Отдел X. Общи квартални застроителни планове

Отдел XI. Строителен надзор

Отдел XII. Премахване на строежи, застрашени от самосрутване или вредни в здравно отношение

Част IV. Общински книги за недвижимите имоти. Наименования на улици, булеварди и площади

Част V. Наказателни, преходни и заключителни разпоредби [6].

Чл. 1 на закона е допълнен и разширява обхвата на приложение на закона от 1911 г. В първоначалния закон от 1987 г. този член отсъства напълно.

В чл. 2 е допълнена дефиницията и обхвата на думите „благоустройство на населените места“, като се дава пълна яснота за предмета на действие на този закон, което показва, че целите на законодателя вече са ясно определени и систематизирани. При сравнение на чл. 2 на двата закона може да се заключи, че не е налице съществено изменение, а по-скоро допълнение и прецизиране. В предходния закон законодателят е формулирал всички основни дейности, които са предмет на уреждането на градоустройствените въпроси. В текстовете на закона от 1941 г. вече няма точка от чл. 2 без практическо приложение в процеса на благоустройство.

Впечатление прави текстът: „Направа на държавни, общински, обществени и частни строежи, съгласно изискванията на техниката, естетиката, здравеопазването, обществената сигурност и местните исторически, социални, стопански и други условия.“ [6]. Това са допълнения в новия закон, които защитават обществения интерес, здраве, сигурност и естетиката при изграждането на населените места.

„ ЧАСТ ПЪРВА – ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Населено място по смисъла на този закон е селище от най-малко 50 дворища на едно място, застроени с жилищни сгради.

Настоящият закон се прилага и за всички индустриални квартали, предградия, лечебни и почивни места, железопътни гарии, минерални бани и за всички временни или постоянни водни течения, водни съоръжения и водни строежи – в или извън строителните граници на населените места – които са свързани с благоустройството и развитието на съответното населено място.

Чл. 2. Благоустройството на населените места обхваща:

1. Определяне, чрез планове и регистри, положението, формата, големината и релефността на всички застроени и незастроени недвижими имоти в населените места и събиране, поддръжане и поддържане на данните, необходими за изработване на плановете, предвидени в този закон.

2. Създаване и прилагане на градоустройствени планове на населените места.

3. Създаване и прилагане на улично-регулационни, дворично-регулационни и нивелетни планове на населените места.

Наименуване на улиците, булевардите и площадите и номериране на парцелите.

4. Определяне на вида, размера, назначението и разположението на отделните строежи и вида, размера и разположението на посаденията в парцелите по дворично-регулационния план.

Направа на държавни, общински, обществени и частни строежи, съгласно изискванията на техниката, естетиката, здравеопазването, обществената сигурност и местните исторически, социални, стопански и други условия.

Премахване на строежи, застрашени от самосрутване или вредни в здравно отношение.

5. Пресушаване на блата и езера в и около населените места; оправяне на течението и укрепване на бреговете на реките; построяване на мостове и премахване на язове и други съоръжения, вредни за населените места в здравно, благоустройствено или стопанско отношение.

6. Засаждане на дървета и друга растителност по улиците, булевардите, площадите, градините, парковете, игрищата, гробищата и пр.

7. Водоснабдяване и канализиране на населените места.

8. Постилане, павиране, устрояване, разхубавяване и поддържане на улиците, булевардите, площадите, градините, парковете, игрищата, гробищата и другите обществени места.

9. Уреждане на съобщителните средства (трамваи, автобуси и др.).

10. Осветление на населените места.

Забележка: Благоустройствените работи по т.т. 7–10 включително се извършват по реда на съответните закони и правилници.

Чл. 3. Изложението в чл.2 т.т. 1–6 включително работи се извършват съгласно с този закон и законите, които не му противоречат, под надзора и със съдействието – в техническо отношение, на Министерството на обществените сгради, пътищата и благоустройството; и под надзора и със съдействието – в административно, финан-

сово и санитарно отношение, на Министерството на вътрешните работи и народното здраве.

Общините могат да възлагат на постоянни или временни технически съветници-специалисти (самостоятелно или съвместно с общинските технически служби) проучването и осъществяването на благоустройствени мероприятия на общините.

Съветниците-специалисти трябва да имат висше техническо образование и най-малко три годишна общинска или държавна техническа служба, или три годишна частна практика.

Забележка:

За Столична голяма община, надзорът и съдействието на Министерството на обществените сгради, пътищата и благоустройството се упражняват съгласно наредбата-закон за Столична голяма община (Голяма София) и другите закони за Столична голяма община и за нейното градоустройство и благоустройство, посочени в чл. 304. “ [6].

Втората част на закона се отнася за съставянето и прилагането на градоустройствените планове. Дава се дефиниция за „градоустройство“. Посочват се срокове за изработване на градоустройствени, улично-регулационни, дворищно-регулационни и нивелетни планове. Уреждат се правилата за съставяне на изброените вече планове, влизането им в действие, отчуждителното действие на улично-регулационните планове, правила за изменение и допълнение на регулационните планове, приложението на изброените по-горе планове, разпределение на тежестите за осъществяване на мероприятия по регулационния план, обезщетения за отчуждените недвижими имоти.

Тъй като държавата се развива икономически и социално, градовете също се развиват и разрастват. Със съставянето на част втора на закона, законодателят се стреми да отговори на потребността от градско развитие, като регулира дейността и поставя конкретни изисквания за съставяне на градоустройствени планове, които да очертаят развитието на градовете в обозримо бъдеще. Тези планове трябва да бъдат изработени на базата широк спектър от технико-икономически, географски и демографски проучвания.

Срокът за изработване на градоустройствени планове на населените места е 10 години от влизане в сила на закона. Въпреки поставените срокове, в повечето населени места те не се спазват и няма съставен градски план до изтичането на посочения срок. Този факт се дължи на липсата на достатъчен брой квалифицирани кадри, които да разработват плановете. Това илюстрира разликата между добрата стратегия, регламентирана в закона и реалното изпълнение на разпоредбите.

Появяват се изисквания за определяне на населени места с историческо, битово или старинно значение, като се посочва в забележка, че се определят по реда на чл. 171, с което се поставят основите на дефинирането на недвижимото културно наследство и неговото опазване.

„ЧАСТ ВТОРА – ГРАДОУСТРОЙСТВО

Отдел първи. Общи положения

Чл. 5. Градоустройство е изграждане на населените места върху планова основа, съгласно изискванията на техниката, естетиката, здравеопазването, обществената сигурност и местните исторически, социални, стопански и други условия.

Плановата основа обгръща площоразпределителни, регулационни, нивелетни и други планове.

Застрояване на населените места, по смисъла на градоустройството, е правилно пространствено оформление на всички видове държавни, общински, обществени и частни строежи, в границите на населеното място.“ [6].

В „Закон за благоустройство на населените места в Царство България“ от 1911 г. е обърнато по-голямо внимание на уреждането на материята относно правилата за изработване на градските и регулационните планове, както и за уреждането на частния интерес при провеждане на регулацията. Обръща се внимание и на въпроса за строителни разрешения. По-малко внимание е отделено на изискванията към самите сгради.

При анализ на „Закон за благоустройство на населените места“ от 1941 г. веднага може да се направи заключение, че законът съдържа две основни части с най-голям обем: *Част II. Градоустройство* и *Част III. Застрояване на населените места*. Част II. е с почти двойно по-голям обем от Част III., като двете части заедно съставляват над 90% от общия обем на закона. В закона от 1941 г. в *Част III. Застрояване на населените места* се отделя внимание на изискванията за застрояване и се поставят конкретни норми към проектирането на сградите. Законът урежда следните аспекти на застрояването на населените места: начин на застрояване; разположение на сградите; строителни линии към улицата и съседите; дължина на калканните зидове; незастроената част от парцелите – дворове, осветителни дворове, шахти, височина на сградите; улични силуетни планове; фасади на сградите; издатини; вътрешно разпределение на сградите; изисквания към жилищните и други помещения – размер, височина, изложение, проветряване и осветление; входи и стълбища; вътрешни сгради, второстепенни и временни постройки. Добавени са и особени строителни правила за строежи в земетръсни области.

Увеличаването на обема на закона и броя на дефинициите е в резултат от развитието на обществото и трупането на практика, от която проличават недостатъците в първоначалния вид на закона. Промените са направени въз основа на анализ и внасят уточнения, които не утежняват градоустройствения и строителния процес, а го регулират в по-голяма степен. Поради големия брой промени, законът е приет като нов такъв. При промяната водещо за законодателя отново е благо на населението и защита на обществен интерес.

Същевременно, действащият *Закон за устройство на територията (ЗУТ)* в България е законът с най-много промени за времето, в което е в сила. Внасяните промени в него са частични, не почиват на сериозен анализ и не са съпроводени от доклад за оценка на въздействието. Въпреки големия брой промени не е направена цялостна редакция на ЗУТ, която да бъде одобрена като изцяло нов закон, съпътстван от оценка на въздействието на регулациите.

В чл. 164 от „Закон за благоустройство на населените места“ се дава определение за сграда, в чл. 166 за „етаж“, а от чл. 166 до чл. 170 включително се дефинират различните видове етажи в сградата като това са изцяло нови дефиниции.

Правят впечатление посочените изисквания за разполагане на сградите. В чл. 173 за пръв път в българското законодателство се дава определение за видовете застрояване, с оглед на разположението на сградите – склучено, групово, редово, свободно и верижно. В чл. 174 до чл. 182 включително се дефинира външна и вътрешна строителна линия при вече посочените видове застрояване. Посочват се нормативните отстояния и принципи на разполагане на сградите, които са пряко зависими от строителната зона, широчината на съседните за имота улици и вида застрояване.

В чл. 183 до чл. 187 включително се дават изисквания към дворове, осветителни дворове и шахти. В чл. 183 са посочени минималните размери на свободната дворна площ, която трябва да остане след застрояване на имота, които са зависими от типа застрояване и строителната зона. Изобщо, законът придобива всеобхватен вид, като се стреми да регулира колкото се може повече аспекти от строителното дело.

В чл. 189 до чл. 194 включително са дадени нормативите за височина на застрояването, като тя е функция от широчината на прилежащата на имота улица и градската зо-

на. Дадени са и изключения от правилата, които са в широки граници. Тези изключения дават възможност за различно тълкуване в случай, че текстовете не са добре формулирани. Посочените изключения в случая се отнасят за държавни, общински и обществени сгради. Може да се твърди, че посочените изключения са с цел по-свободното проектиране на обществено-значимите сгради в населените места. Това са частни случаи, които биха могли да бъдат решавани със санкция на отговорната институция за изработка на градоустройствения план за града, съответно не е необходимо да бъдат разписани в закона. По този начин могат да бъдат правени изключения за строителството на знакови обществени сгради.

От чл. 195 до чл. 200 включително са дадени изискванията за изработване на улични силуетни планове като са описани възможните казуси, които могат да възникнат според законодателя. От чл. 201 до чл. 203 включително са дадени изисквания към фасадите на сградите. Тук изискванията са въведени, за да се гарантира добрата естетиката на единичната сграда, съответната улица и изобщо влиянието върху общия градски силует на всеки отделен строителен обект. Законодателят цели да се изтъкнат качества на едно здание чрез единствения обществено достъпен негов елемент – фасадата. Изискването външният вид на сградата да отговаря на строително-художествените изисквания, е кратко и може да се тълкува като непълно. В този термин се влага смисълът на общоприетото схващане за мащаб, пропорция, хармония, колорит и детайл в архитектурната и художествената практика. Съществуват пропорции и архитектурни решения, следващи определени принципи, които са еталон и са елемент на универсална естетична култура и не бива да се пренебрегват. Те ще се възприемат вечно за хармонични и красиви. Тези изисквания не бива да спират стилового развитие и модерните решения, но трябва да се конкретизират определени естетически норми за различните градски зони и в днешното законодателство, които да гарантират хармонията в градския силует и избягването на пошла еkleктика и неуместни решения, които да вредят на обществото и образа на градовете.

„Чл. 201. Новостроящите се сгради във всички строителни зони трябва да имат фасади, които да отговарят на строителната хармония и в художествено и архитектурно отношение да имат предвид фасадните постижения на съществуващите в съответната улица сгради, изгълнение с оглед на строителната хармония.

Чл. 202. Архитектурното разработване на фасадите на сградите трябва да отговаря на строително-художествените изисквания и да обхваща както предните, така и страничните фасади.

Чл. 203. За оформяне на общия градски силует сградите трябва да имат, по възможност, еднакви очертания и наклон на покрива.

Не се допускат несъразмерни по мащаб и съотношение надстройки в покривното очертание; комини на външните стени към улицата и двора; капандури или надстройки над корниза, с фасада по площ по-голяма от 1,20 м² и дължина, общо повече от 1/4 от фасадата на сградата, мерена при последния етаж; различни по големина, форма и брой капандури при сгради, застроени по еднакъв тип; излази (балкони) пред капандурите или надстройките.

Забележка: Челната страна на капандурите и надстройките трябва да бъде най-малко на 0,80 метра от строителната линия.“ [6].

От чл. 204 до чл. 208 включително са посочени изискванията за издатини: стъпала, пиластри, рамки и др.; Корнизи, под и над цокъла; балкони; еркери; Изискването на чл. 205 изглежда твърде старомодно от днешна гледна точка. Докато изискването на чл. 207 е напълно актуално в днешната българска действителност на минимални отстояния

между сградите и максимална интензивност на застрояване в строителните имоти. От разпоредбите на чл. 204, чл. 205 и чл. 206 водят началото си нормативните изисквания, посочени в чл. 87, чл. 88, чл. 89 и чл. 90 от действащата днес „Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.“ [7].

„Отделение VII Издатини

Чл. 204. Пред външната строителна линия се допускат:

- 1. стъпала, пиластри, рамки и други подобни архитектурни мотиви – до 0,15 м;*
- 2. корниз, под и над цокъла – до 0,15 м;*
- 3. балкони – до 0,60 м, при улици, широки от 12 до 14 м и до 0,80 м, при улици, широки повече от 14 м;*
- 4. еркери – до 0,30 м, при улици, широки от 12 до 16 м и до 0,80 м, при улици, широки повече от 16 м.*

Забележка I. За издатини пред уличната регулационна линия общините събират еднократно такси, определени с правилник, съставен от Министерството на обществените сгради, пътищата и благоустройството и утвърден с указ. До издаване на този правилник таксите се събират по досегашния ред.

Забележка II. Със строителните правилници могат да се забранят всички или някои издатини в определени части, зони, квартали или улици на населените места.

Чл. 205. Балконите и еркерите, допустими по предходния член, не могат да заемат повече от 1/3 от лицето на сградата.

Те трябва да отстоят от съседните граници на разстояние най-малко на 2 м и на височина най-малко 3,50 м от прилежащото тротоарно ниво до долната им страна.

При два и повече балкони и еркери те трябва да отстоят помежду си на разстояние най-малко 4 метра. Допуска се, обаче, долеването на балкон до еркер.

Чл. 206. Балкони и еркери зад вътрешната строителна линия към дъното на парцела се допускат с издаденост до 1 м и на височина най-малко 2,50 м от нивото на двора до долната им плоскост.

Те трябва да отстоят от края на сградата на разстояние най-малко 1,50 метра.

Дължината на такива балкони може да бъде най-много 1/2 от лицето на сградата към двора, а на еркерите – 1/3 от същото лице на сградата. При издаване на балкони и еркери общата им дължина може да бъде най-много 1/2 от лицето на сградата към двора.

Чл. 207. Пред строителните линии към страничните съседи, не се допуска издаването на балкони и еркери.

Чл. 208. При постройки, партерът на които не служи за жилищни помещения, се допуска построяването на покривки (маркизи) над магазините. Те могат да имат ширина не по-голяма от широчината на тротоара, но не повече от 3 м и трябва да са на височина най-малко 3 м от средното тротоарно ниво.

Покривките трябва да бъдат здраво прикрепени към сградата и отводнени по начин, че водата да не се оттича към улицата или чужди недвижими имоти.“ [6].

От чл. 209 до чл. 216 включително се посочват изискванията към вътрешното разпределение на сградите, като помещенията се разглеждат като такива за жилищни и за други нужди. Класификацията е правилна, тъй като за жилищните помещения е необходимо да се поставят завишени изисквания с оглед на комфорта, хигиената и безопасността на обитаване. Подробно се описва какво трябва да съдържа едно жилище. Тук пак срещаме изисквания, които са морално остарели, като това за наличие на място за съхранение на горивни материали, тъй като в днешно време отоплението на твърдо гориво или нефта замърсява въздуха в населените места твърде много, счита се за неекологично и

употребата е силно занижена, особено в големите градове. В чл. 212 за първи път в нормативната уредба в България се споменава за „гараж“, като е записано, че се допуска да се направи гараж, но няма задължение за това. Тук може да се обобщи, че нормативната уредба трябва да бъде осъвременявана периодично, съгласно потребностите на обществото, тъй като преди осемдесет години изискването за гараж е било пожелателно, докато днес това е задължително, с оглед на разпространението на автомобилния транспорт за този времеви период.

„Чл. 209. Всяко жилище трябва да има най-малко: преддверие, стая, кухня, клозет, избено и таванско помещения.

Чл. 213. Най-малките размери на помещенията са:

- 1. преддверие – 2,50 м², при най-малка широчина 1,40 м;*
- 2. стая – 16 м², при най-малка широчина 3 м – за жилища с една стая и 12 м², при най-малка широчина 2,60 м – за жилища с повече от една стая;*
- 3. кухня – 10 м², при най-малка широчина 2,50 м;*
- 4. клозет – 1,10 м², при най-малка широчина 0,80 м;*
- 5. тъмен коридор – най-малка широчина 1 м.*

§ 3. Височина на помещенията

Чл. 214. Най-малката светла височина за помещенията е:

- 1. за живеене – 2,90 м;*
- 2. за склад и за гаражи за лични нужди – 2,20 м;*
- 3. за магазини, работилници и за обществено ползуване на гаражи – 3 м;*
- 4. за кафенета и други помещения, където се събират хора:*
 - а) 4 м – при площ повече от 100 м²;*
 - б) 3 м – при площ от 10 до 30 м²;*
 - в) 3,30 м – при площ от 30-50 м²;*
 - г) 3,50 м – при площ от 50-100 м²;*
- 5. за терасовиден етаж – 2,80 м;*
- 6. за мецанина – 2,50 м, а когато служи за живеене – 2,90 м;*
- 7. за приземен етаж – 2,50 м, а когато служи за живеене – 2,90 м;*
- 8. за месални за фурни – 2,50 м;*
- 9. за кантори и хотелски стаи – 2,80 м.*

Забележка I. При вилообразни едноетажни и двуетажни сгради, височината на жилищните помещения може да бъде най-малко 2,50 м. В тези случаи се допускат и тавански обитаеми етажи с височина най-малко 2,30 м.

Забележка II. За сградите в селата височината на жилищните помещения може да бъде най-малко 2,70 м.“ [6].

В чл. 213 се посочват минималните площи и размери за помещенията в жилището, гарантиращи добра пропорция на помещенията. В чл. 214 е посочена минималната светла височина за различни видове помещения, в това число и такива с обществена функция. Разпоредбите на чл. 214 и особено тези на чл. 213 са актуални във времето, в зависимост от бита и културата на хората. В днешната нормативна уредба изискванията на тези два члена са дадени в частичен и съкратен вид. В „Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони“ в чл. 108 са определени необходимите помещения в жилището, но минимални площи, размери и пропорции за жилищните помещения не са указани. С оглед на осигуряването на добра функционалност, комфорт и хигиена на обитаване на жилището тези изисквания е необ-

ходимо да бъдат преразгледани и включени отново в действащото законодателство в България като минимални изисквания, гарантиращи добрата среда за жилищно обитаване. Чл. 215 и чл. 216 обхващат изложение, проветряване и естествено осветяване на помещенията. Изискванията са сходни с действащите днес, с изключение на разяснението, че за жилищни помещения се считат тези с площ минимум 14 m^2 , което е отпаднало в действащата днес наредба към ЗУТ.

В чл. 217 до чл. 221 включително, са дадени изискванията към входове и стълбища. Прави впечатление, че е налице изискване за разстояние между най-отдалеченото помещение и стълбището да бъде най-много 15 m. Това изискване е полезно едновременно за комфорта на обитаване и за евакуацията от сградата. Според закона широчината на главния вход и широчината на рамената на главното стълбище се оразмеряват въз основа на етажността на сградата, похват, който е напълно удачен и към днешна дата.

4. Заключение

Законът за благоустройството на населените места е логична и правилна стъпка към устойчивото развитие на територията на България. В първоначалния си вид той поставя основните изисквания за териториално развитие и строителство. През годините на своето действие претърпява редица промени и допълнения за по-точно дефиниране на поставените въпроси, като основна цел е постигането на хигиенична, здравословна и естетически издържана среда за обитаване, засягаща както устройственото планиране, така и сградостроителството. В закона ясно е поставен общественият интерес над частния, като същевременно са посочени конкретни изисквания, гарантиращи комфорта и здравето на обитателите на частните сгради. Някои от постановките на закона могат да бъдат определени като архаични, спрямо днешните разбирания, докато други могат да намерят отново своето място в нормативната уредба, регулираща устройственото планиране и строителството.

Последната редакция на закона от 1941 г. не е повлияна от Атинската харта, която се превръща в манифест на модерното градоустройство, определящ за дълго време посоката на градоустройствената теория, тъй като решенията на конгреса са публикувани през 1943 г. – десет години след неговото провеждане и две години след приемането на новия вид на закона. В тази връзка, законът не изглежда изцяло актуален за контекста на своето време. В него не залягат постановки за многоструктурно градско зонироване. За пример може да бъде взет планът на град София, който не е комплексен и не е изработван с дългосрочна перспектива – в периода 1879 – 1941 г. са одобрявани седем градски плана, които до този момент не дават зонироване по функция, застроителен план и зони с далечна перспектива за развитие.

При сравнение на *Закона за благоустройството на населените места*, с актуалната към момента нормативна уредба може да бъде проследено възникването и развитието на някои законови положения, които присъстват и в действащите днес текстове. В контекста на съвременните тенденции за развитие на градовете, в закона липсва конкретизация на редица теоретични и практически въпроси, касаещи градоустройството, архитектурното проектиране, строителството и изграждането на градската среда – нормативният акт регулира материята на базово ниво, спрямо обема и съдържанието на регулациите към днешна дата.

ЛИТЕРАТУРА

1. Glavno upravlenie na obshtite sgradi (Sofia). Pravila za stroene chastni zdania v gradovete na Balgarskoto knyazhestvo. Kniga, 1881.
2. Zakon za blagoustroystvoto na naselenite mesta v Tsarstvo Bulgaria: Votiran i priet vav II-ta redovna ses. na IX obikn. nar. sabranie, utvarden s ukaz N 26 ot 26. II. 1911 g, Sofia, 1911.
3. Zakon za planovo izgrazhdane na naselenite mesta. V sila ot 5.01.1951, obn. DV. br.227 ot 1 oktombri 1949.
4. *Milanol, Yu.* Arhitekturnoto delo v Bulgaria prez avgust 1912 g. Statia, Spisanie na balgarskoto inzhenerno-arhitekturno druzhestvo v Sofia br. 30-34 ot 2 Avgust 1912.
5. *Nenov, Georgi Petkov.* Otdelenie za snimki i regulatsii na naselenite mesta i za kadastara prez avgust 1912 g. Statia, Spisanie na balgarskoto inzhenerno-arhitekturno druzhestvo v Sofia br. 30-34 ot 2 Avgust 1912.
6. Zakon za blagoustroystvoto na naselenite mesta v Knyazhestvo Bulgaria: Utvarden s ukaz N 18 ot 27 may 1941 g. i obnar. v Darzh. vestnik, br. 117 ot 13 may 1941 g., Sofia, Darzh. knigoizd., 1941.
7. Naredba № 7 za pravila i normativi za ustroystvo na teritoriite. Izdatelstvo SEK, 2016.

FIRST BUILDING CODE IN THE THIRD BULGARIAN STATE

G. Tsenov¹

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

ABSTRACT

The paper presents a study of the first building code in the Third Bulgarian State and its influence in developing the visual appearance of urban areas.

The study examines the origin and development of the first building code in the Third Bulgarian State by observing the period between 1897 – 1941 until the change of the state political system in Bulgaria and the adoption of the Law on Planned Development of Urban Areas in 1949.

The study analyzes and summarizes some of the causes for the development of the visual appearance of urban areas and how it is affected by the building code.

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