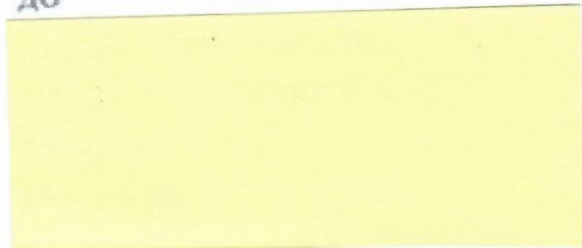




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

Изх. V8-1001 (1)
02.02.1985

ДО



КОПИЕ
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Прилагане на разпоредби от Наредба № 7 от 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВЛАДОВ,

Във връзка с Вашето питане, относно прилагането на чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. ПНУОВТУЗ, изразяваме следното становище по поставените въпроси:

1. Съгласно разпоредба на чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. ПНУОВТУЗ посочените в нея архитектурно-художествени елементи не могат да заемат повече от 20 на сто от застроената площ, определена по реда на § 5, т. 15 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ), и не повече от 25 кв.м., т.е. максималната обща застроена площ на тези елементи е 25 кв.м. Посочените ограничения следва да се прилагат кумулативно за всички архитектурно-художествени елементи над покривната плоскост на съответната сграда.

2. Архитектурни елементи, които могат да се изграждат над покривната плоскост, са разгледани в две групи в нормативната уредба според функционалното им

предназначение: капандури, корниз, перголи и други, които се считат за издатини над покривната плоскост, съгласно чл. 92, ал. 1 от Наредба № 7 от 2003г. за ПНУОВТУЗ, и куполи, кули и др.п., които не се считат за издатини, съгласно чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. за ПНУОВТУЗ. Посочените архитектурни елементи са със самостоятелно функционално предназначение и характеристики и се съобразяват с правилата и нормативите за съответната група, към която се отнасят, като не може един елемент да се отнася и към двете групи, съответно за него да се прилагат правилата и нормативите за двете групи едновременно.

Застроената площ на архитектурно-художествените елементи по чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. ПНУОВТУЗ се определя по хоризонталната проекция на линията на пресичане на външната ограждаща повърхност на съответния елемент с покривната плоскост, определена с инвестиционния проект.

3. С разпоредбата на чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. ПНУОВТУЗ се допуска проектиране и изграждане на архитектурно-художествени елементи над покривната плоскост с цел предоставяне на възможност на проектантите в определени случаи да постигнат визуални и обемно-пространствени акценти в проектираните сгради с оглед архитектурното оформяне на сградите и връзките между тях и съобразяване със заварени специфични дадености на прилежащата среда, като в нормативната уредба не е предвидено ограничение на тяхната височина.

При сгради, за които с подробния устройствен план е определена различна височина (преход в етажността), архитектурно-художествените елементи по чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. ПНУОВТУЗ би могло да се изграждат само над покривните плоскости, които ограничават подпокривно пространство за разполагане на „тавански етажи“, съответно тези елементи да са свързани обемно-пространствено с долния етаж и/или с подпокривното пространство на таванските етажи.

4. В чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. ПНУОВТУЗ няма забрана за разполагане на посочените в разпоредбата архитектурно-художествени елементи над издатини по смисъла на чл. 86 от тази наредба, но трябва да се спази изискването да са на разстояние не по-малко от 3,0 м от страничната граница на УПИ.

5. В нормативната уредба не е предвидено ограничение на височината на архитектурно-художествените елементи по чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. ПНУОВТУЗ. Височината на тези елементи следва да се обоснове с архитектурния проект в зависимост от конкретната необходимост от обособяване на визуални и обемно-пространствени акценти в проектираната сграда, както и да се обоснове функционалната целесъобразност от изграждането на тези елементи, съответно

функционалната и комуникационната им връзка с пространството на долния етаж и/или с подпокривното пространство на таванските етажи.

6. Считаме, че в общия случай не може да се приеме за допустимо „разполагане на архитектурно-художествен елемент - „кула“ по цялата дължина на сградата“. В този случай на практика се увеличава височината, измерена съгласно изискването на чл. 24, ал. 1 от ЗУТ за съответната ограждаща стена.

7. Съгласно чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. ПНУОВТУЗ архитектурно-художествените елементи трябва да са на разстояние не по-малко от 3,0 м от страничната граница на УПИ, като не е поставено условие това разстояние да се определя в зависимост от височината на сградата, съответно от височината на архитектурно-художествените елементи. Във връзка с това считаме, че височината на тези елементи не се отчита (не се включва във височината на сградата по чл. 24, ал. 1 от ЗУТ) при определяне на разстоянията по правилата и нормативите на чл. 31-35 от ЗУТ за разполагане на сградите на основното застрояване.

В случаите по чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, когато за части от територията се одобрява работен устройствен план (РУП) за конкретизиране на действащия подробен устройствен план, считаме, че с него следва да се определят и необходимите изисквания за силуети, височини, форми, и др., за архитектурно-художествените елементи по чл. 93, ал. 2 от Наредба № 7 от 2003г. ПНУОВТУЗ, във връзка с общото изискване на чл. 113, ал. 4, т. 2 от ЗУТ с РУП да се определя точно необходимите силуети, изясняващи: максималните височини на сградите и билата им в абсолютни коти; броя на етажите; формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед на правилното архитектурно-пространствено оформяне.

МИНИСТЪР:

НИКОЛАЙ НАЙКОВ