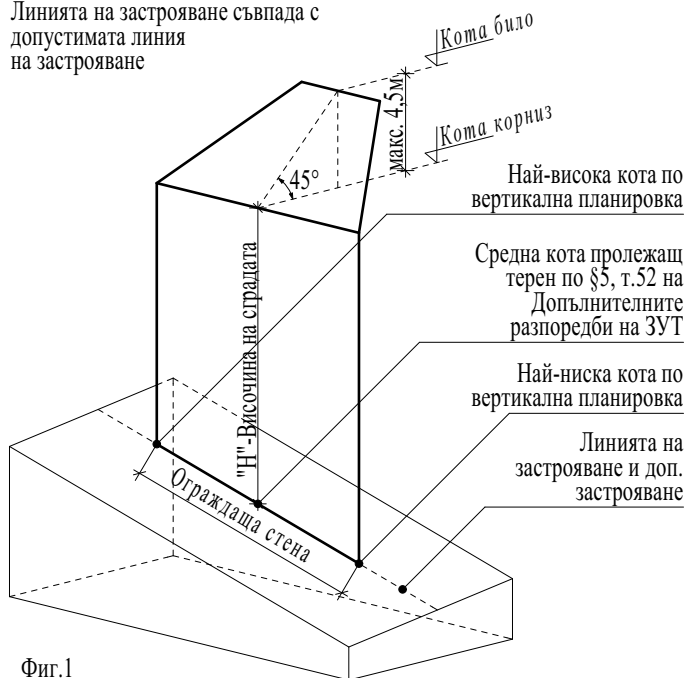


Графики

към
ЗУТ и
Наредба 7



Линията на застрояване съпада с допустимата линия на застрояване



Фиг.1

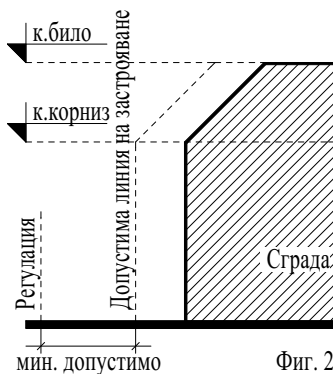
ЗУТ, Чл. 24, ал.1

Височината на сградата, когато тя е разположена на линията на застрояване, се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната ограждаща стена: до котата на пресечната линия на фасадната плоскост с покривната плоскост - при сгради със стрехи; до котата на горната повърхност на корниза - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на ограждащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи.

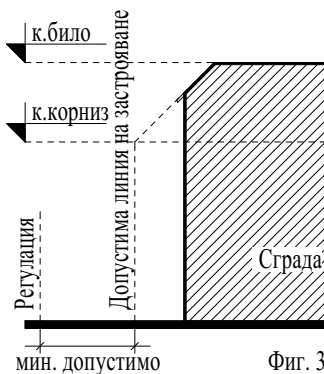
(Фиг. 1)

Наредба 7, Чл. 69, ал.2, т.4

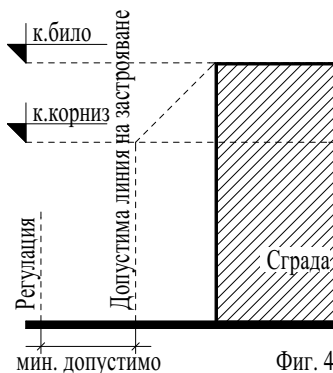
Линиите на застрояване (ограничителни - линии, до които може да се застроява, и задължителни - линии, до които се застроява задължително)



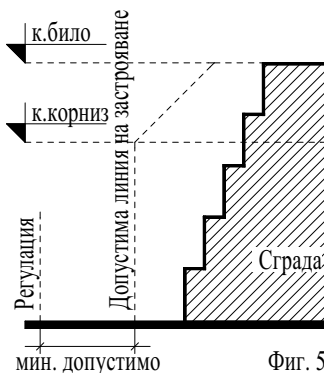
Фиг. 2



Фиг. 3



Фиг. 4



Фиг. 5

ЗУТ, Чл. 24, ал.3

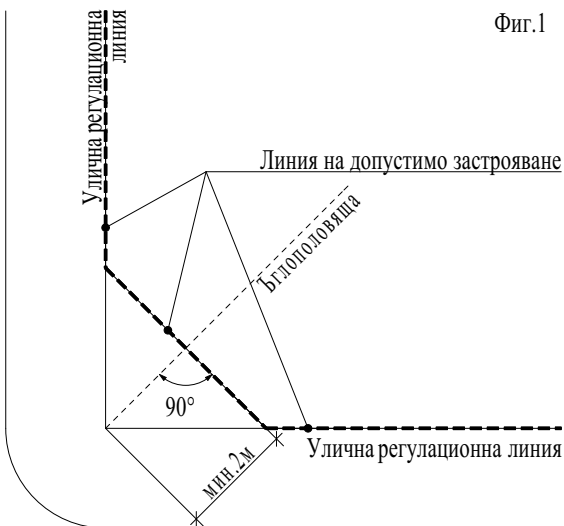
Височината на сградата се приема за равна на допустимата, ако сградата е разположена в пространството, ограничено от вертикална равнина, по линията на застрояване с височина, равна на допустимата, и равнина, проведена от тази височина под ъгъл 45 градуса спрямо хоризонта. В този случай котата на билото не може да надвишава с повече от 4,5 м височината на сградата, определена при условията на ал. 1.

От текстовете на ЗУТ, Чл. 24, ал.1 и ал.3 и Наредба 7, Чл. 69, ал.2, т.4 произтичат следните възможности: Фиг.2, Фиг.3, Фиг.4, и Фиг.5

ЗУТ, Чл.27, ал.2

В ъгловите урегулирани поземлени имоти, когато линиите на застрояване съвпадат с уличните регулационни линии и по двете улици, в зоната на кръстовището линията на застрояване трябва да отстъпи от пресечната точка на уличните регулационни линии на урегулирания имот най-малко на 2 метра.

Улична осова линия



Фиг.1

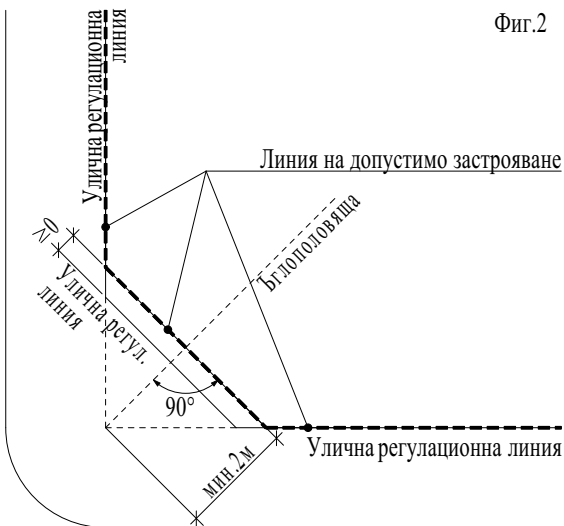
Фиг.1

Когато двете улични регулации се пресичат и линията на застрояване отстъпва на два метра по ъглополовящата.

Улична осова линия

Улична осова линия

Улична осова линия



Фиг.2

Фиг.2

Когато има допълнителна регулационна линия скосяваща към основните две улични регулации.

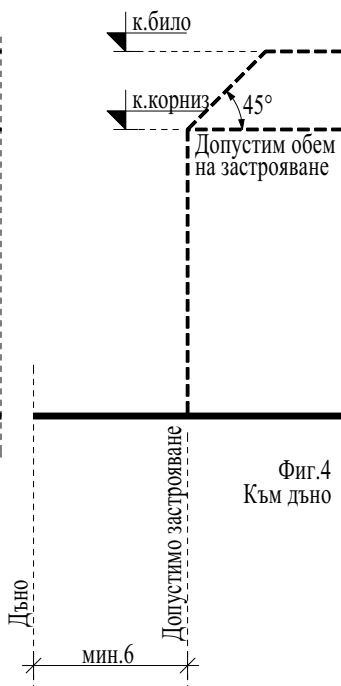
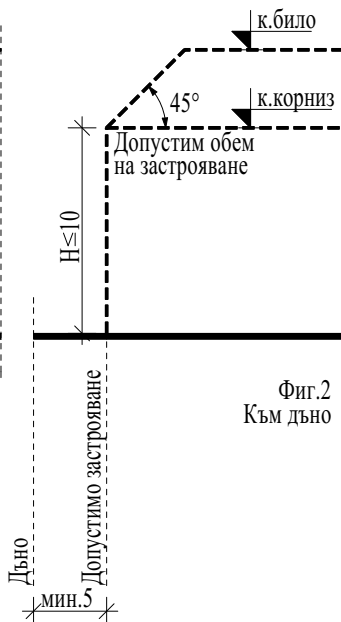
Улична осова линия

Улична осова линия

ЗУТ, Чл. 31, ал.1

При ниско жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

1. до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко 3 м; (Фиг.1)
2. до границата към дъното на урегулирания поземлен имот - най-малко 5 м. (Фиг.2)



ЗУТ, Чл. 31, ал.2

При средно и високо жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

1. до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко една трета от височината на сградата; (Фиг.3)
2. до границата към дъното на урегулирания поземлен имот - най-малко 6 м. (Фиг.4)

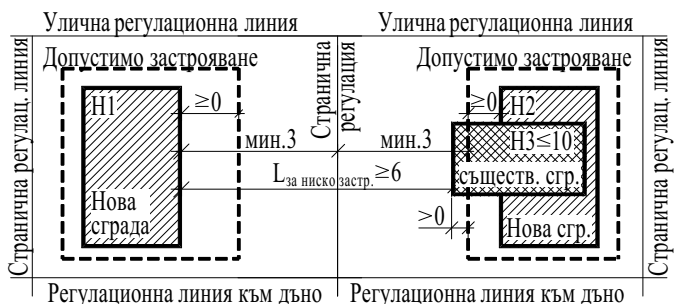
След като застрояването се дели на Ниско, Средно и Високо, би следвало при спазване на основните правила за Пл. Застр. КИИТ, Мин. Озеленяване, правилата за Ниско Застрояване да са в сила когато имаме Средно, Високо или комбинация от Средно и Високо, както и когато имаме комбинация от трите.

Разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискваните разстояния на всяка от сградите до границата между имотите.

Фиг.1. Определяне на минимално допустимо разстояние за разполагане на сграда до странична регулация и определяне на минимално допустимо разстояние между две сгради през странична регулация.



Фиг.1

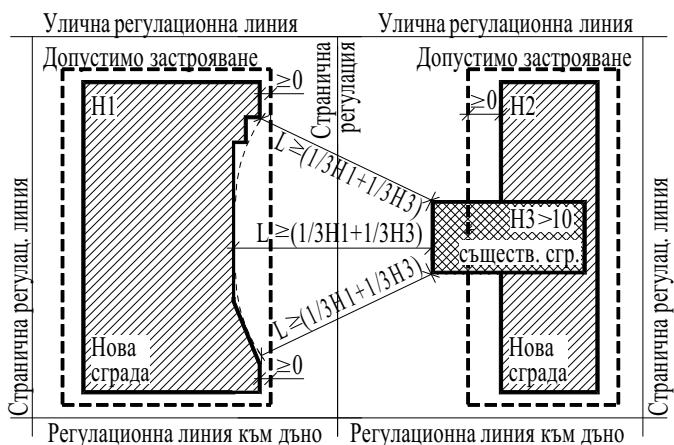


Фиг.2



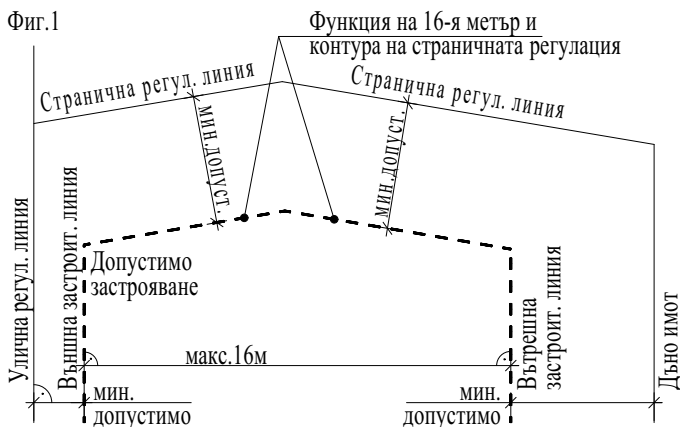
Фиг.3

Фиг.2, Фиг.3 и Фиг.4 Определяне на минимално допустимо разстояние за разполагане на сграда до странична регулация и определяне на минимално допустимо разстояние между две сгради през странична регулация при наличие на съществуваща сграда при условие, че съществуващата сграда не е кула или не съвпада с условията за наличие на кула.

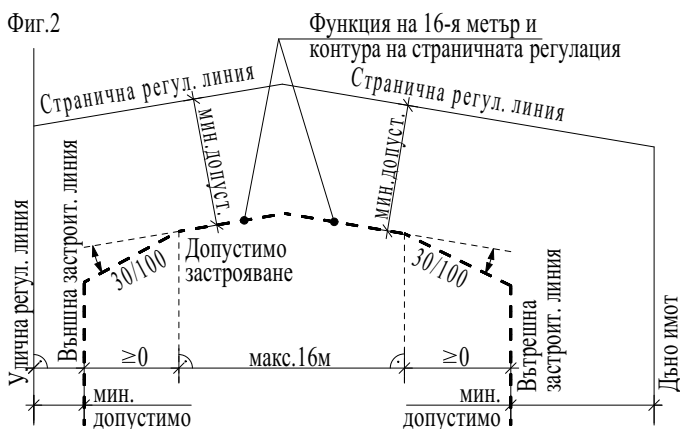


Фиг.4

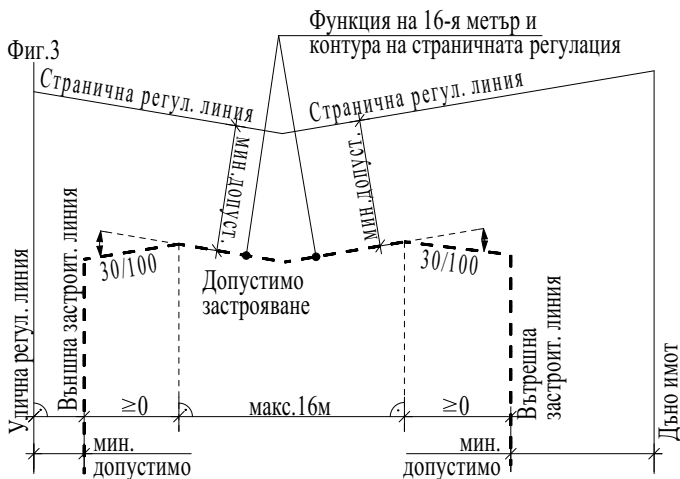
Фиг.1



Фиг.2



Фиг.3



ЗУТ, Чл.31, ал.5

Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал. 1 и 2.

ЗУТ, Допълн. разпоредби, §5, т.27

"Дълбочина на основното застрояване на сгради" е разстоянието от външната линия на застрояване до срещуположната вътрешна линия на застрояване.

Фиг.1
Определяне дълбочина на основното застрояване до 16м.

Фиг.2 и Фиг.3
Определяне дълбочина на основното застрояване при дълбочина по-голяма от 16м.

Следва да са валидни възможните геометрични комбинации между Фиг.2 и Фиг.3

ЗУТ, Чл.31, ал.5

Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал. 1 и 2.

Фиг.1

Дълбочината от 16м е откъм уличната регулация.

Фиг.2 и Фиг.3

Дълбочината от 16м е откъм уличната регулация за едната странична регулация, а за другата странична регулация дълбочината е откъм дъното.

Фиг.4

Дълбочината от 16м е откъм уличната регулация за едната странична регулация, а за другата странична регулация дълбочината е в средата.

Фиг.5

Дълбочината от 16м е откъм уличната регулация за едната странична регулация, а за другата странична регулация дълбочината е откъм дъното.

Фиг.6

Дълбочината от 16м е в средата спрямо двете странични регулации.

Фиг.7

Дълбочината от 16м е изцяло към дъно.



Фиг.1



Фиг.2

ЗУТ, Допълн. разпоредби, §5, т.27

"Дълбочина на основното застрояване на сгради" е разстоянието от външната линия на застрояване до срещуположната вътрешна линия на застрояване.



Фиг.3



Фиг.4



Фиг.5



Фиг.6



Фиг.7

Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулюираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулюираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулюиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал. 1 и 2.

"Дълбочина на основното застрояване на сгради" е разстоянието от външната линия на застрояване до срещуположната вътрешна линия на застрояване.

Определяне на дълбочината на застрояване за ъглови имоти.

Дълбочината на застрояване се определя по правилата за всяка една от улиците, което се свежда до три основни възможности. Първата е дълбочината се взема към улицата, втората е към дъното, а третата е в средата. Следователно комбинацията от трите положения приложени за две улици едновременно води до девет възможни варианта, които са представени на Фиг.1, Фиг.2, Фиг.3, Фиг.4, Фиг.5, Фиг.6, Фиг.7, Фиг.8 и Фиг.9

Фиг.1



Фиг.2



Фиг.3



Фиг.4



Фиг.5



Фиг.6



Фиг.7



Фиг.8



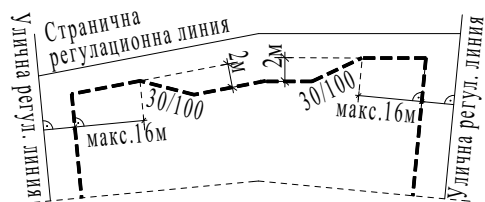
Фиг.9



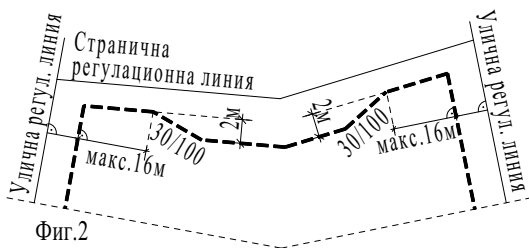
Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал. 1 и 2.

"Дълбочина на основното застрояване на сгради" е разстоянието от външната линия на застрояване до срещуположната вътрешна линия на застрояване.

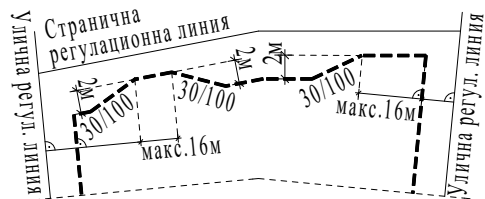
Дълбочината на застрояване се определя по правилата за всяка една от улиците, което се свежда до три основни възможности. Първата е дълбочината се взема към улицата, втората е към дъното, а третата е в средата. Следователно комбинацията от трите положения приложени за две улици едновременно води до осем възможни варианта, които са представени на Фиг.1, Фиг.2, Фиг.3, Фиг.4, Фиг.5, Фиг.6, Фиг.7 и Фиг.8



Фиг.1



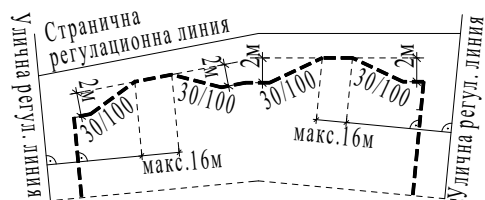
Фиг.2



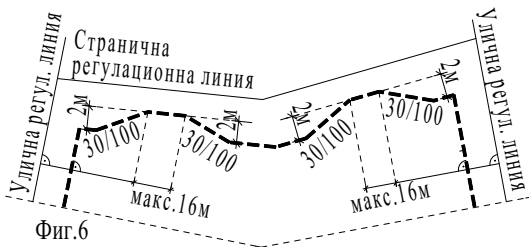
Фиг.3



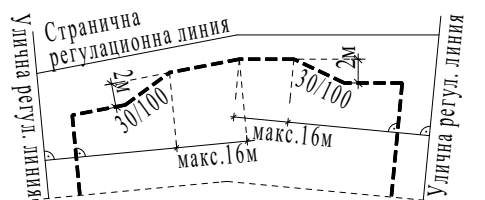
Фиг.4



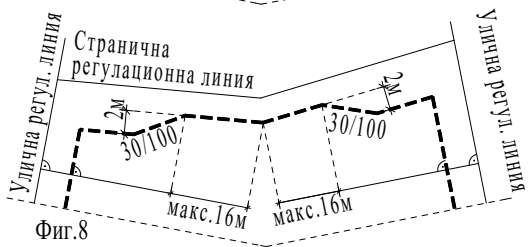
Фиг.5



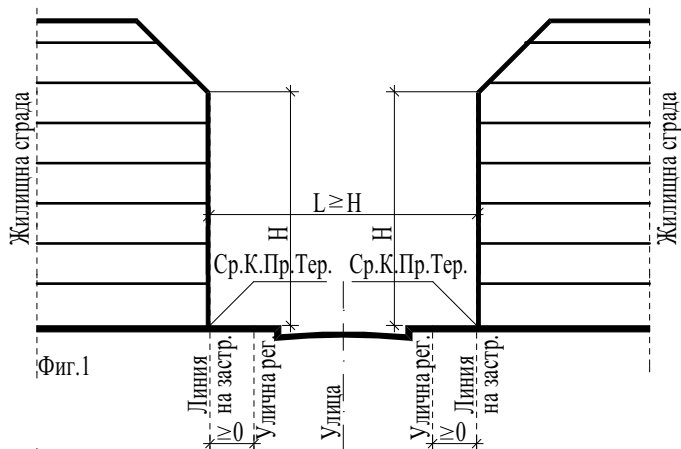
Фиг.6



Фиг.7



Фиг.8

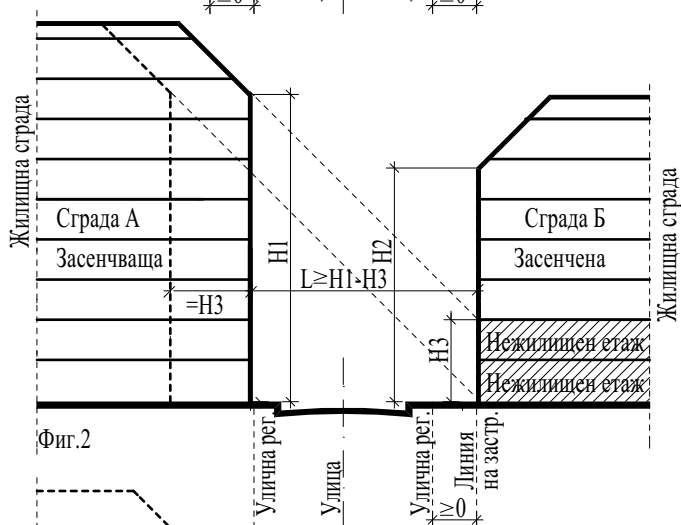


ЗУТ, Чл.32, ал.1

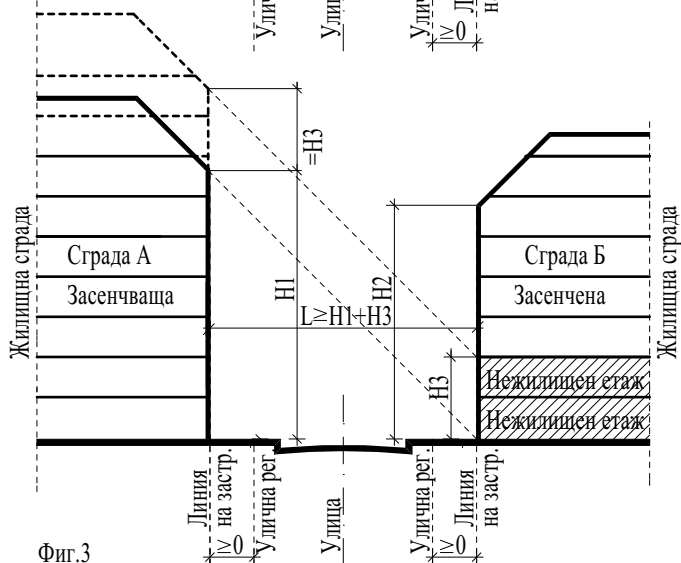
Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на жилищните сгради (Фиг.1).

ЗУТ, Чл.32, ал.3

При определяне на разстоянието между сградите по ал. 1 и 2 височината на сградата откъм благоприятната посока се намалява с височината на първия и следващите нежилищни етажи на засенчената сграда.



Едната възможност е да намалим разстоянието като отдръпнем линията на застрояване на засенчващата сграда с размера на нежилищните етажи на засенчената сграда (Фиг.2).

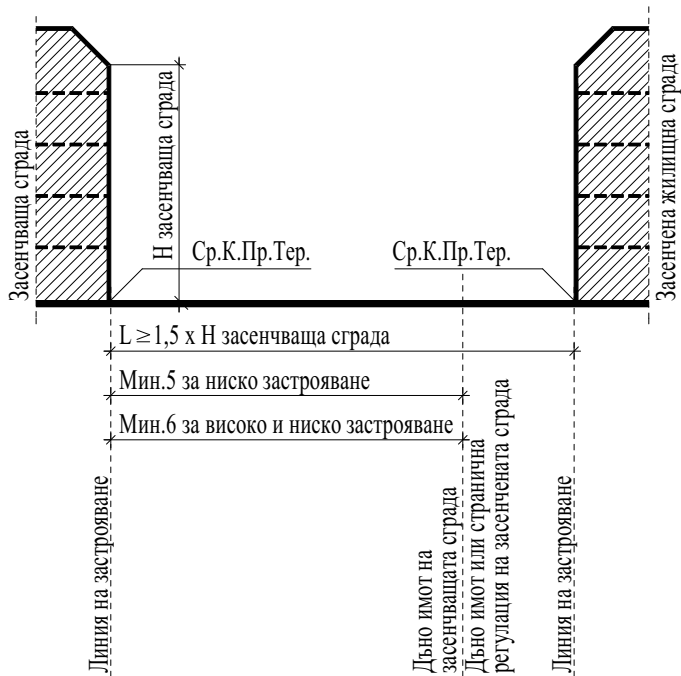


Другата възможност е да запазим линията на застрояване и да увеличим височината на засенчващата сграда с размера на нежилищните етажи на засенчената сграда (Фиг.3).

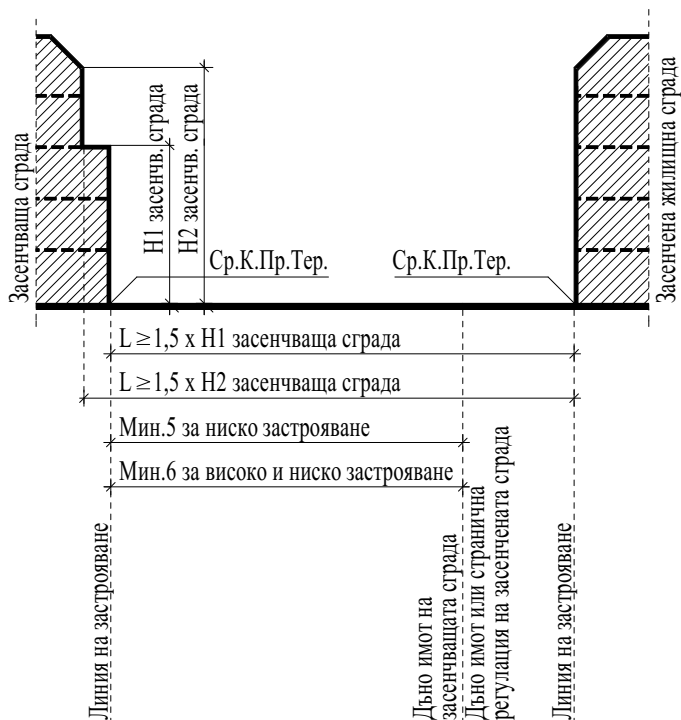
Освен тези две основни възможности има и трета, която е комбинация в рамките на първата и втората възможност.

Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради.

Фиг.1 Определяне на разстоянието между сградите през дъно при еднаква кота на средно прилежащ терен на двете сгради.

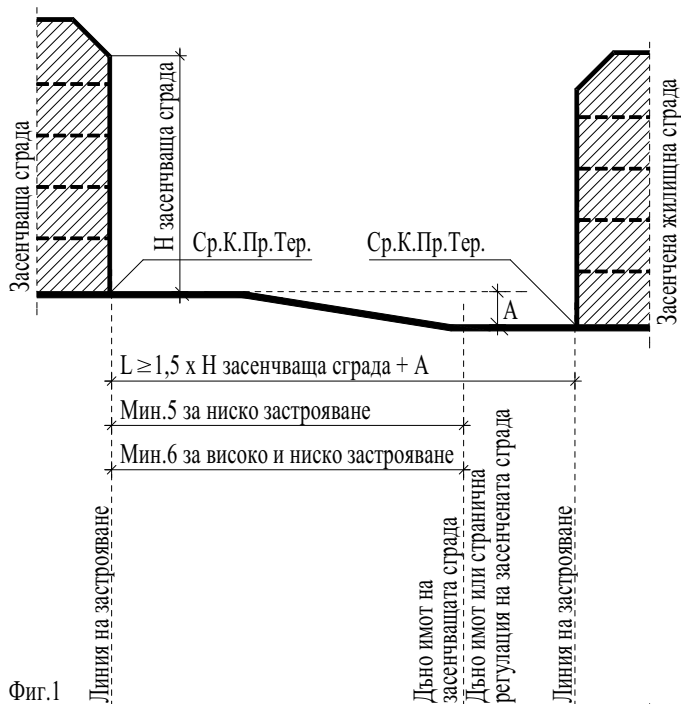


Фиг.1



Фиг.2

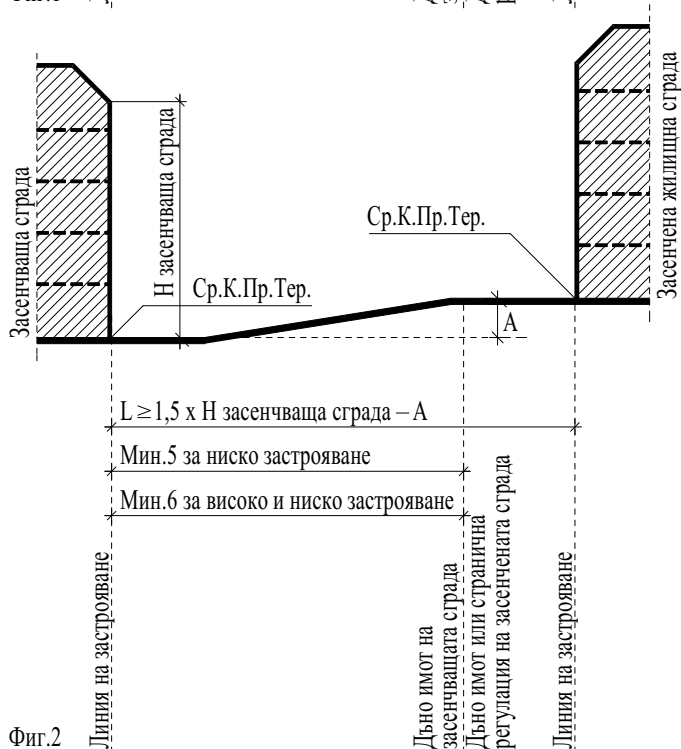
Фиг.1 Определяне на разстоянието между сградите през дъно при еднаква кота на средно прилежащ терен на двете сгради и засенчваща сграда с две коти корниз.



Фиг.1

Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона спрямо по-благоприятната посока разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради.

Фиг.1 Определяне на разстоянието между сградите през дъно, когато ср. к. пр. тер. на Засенчената сграда е по-ниска от ср. к. пр. тер. на Засенчващата сграда.



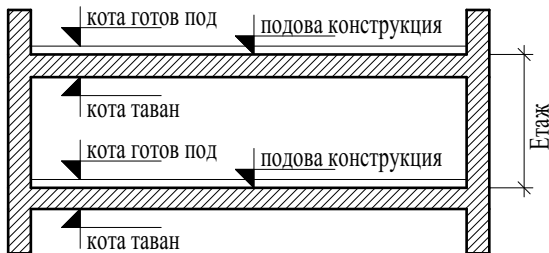
Фиг.2

Фиг.2 Определяне на разстоянието между сградите през дъно, когато ср. к. пр. тер. на Засенчената сграда е по-висока от ср. к. пр. тер. на Засенчващата сграда.

Допълнителни разпоредби, §5, т.47

"Етаж" е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции.

(Фиг.1)

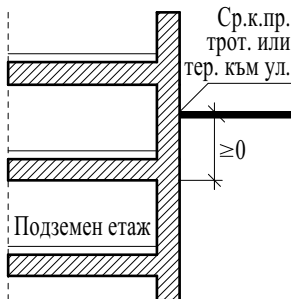


Фиг.1

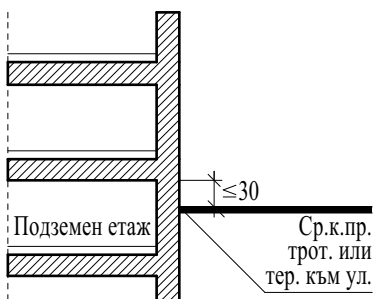
Допълнителни разпоредби, §5, т.48

"Подземен етаж" е етажът, таванът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата) или до 0,3 м над тази кота.

(Фиг.2 и Фиг.3)



Фиг.2

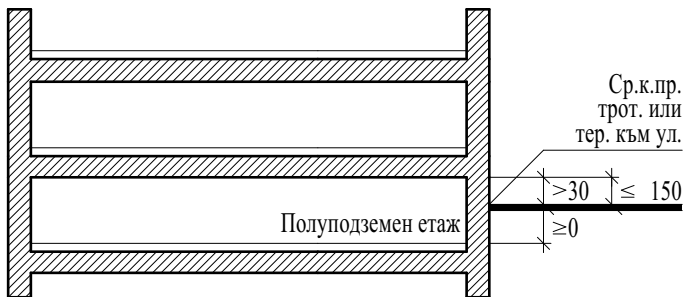


Фиг.3

Допълнителни разпоредби, §5, т.49

"Полуподземен етаж" е етажът, подът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата), а таванът - на повече от 0,3 м над тази кота и до 1,5 м над нея.

(Фиг.4)

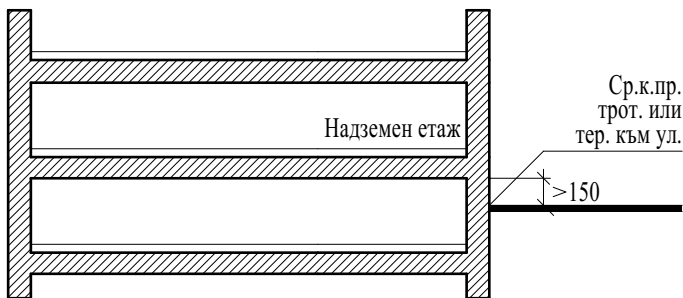


Фиг.4

Допълнителни разпоредби, §5, т.50

"Надземен етаж" е етажът, таванът, на който е разположен на повече от 1,50 м над котата на средното ниво на прилежащия терен (на прилежащия тротоар към улицата).

(Фиг.5)



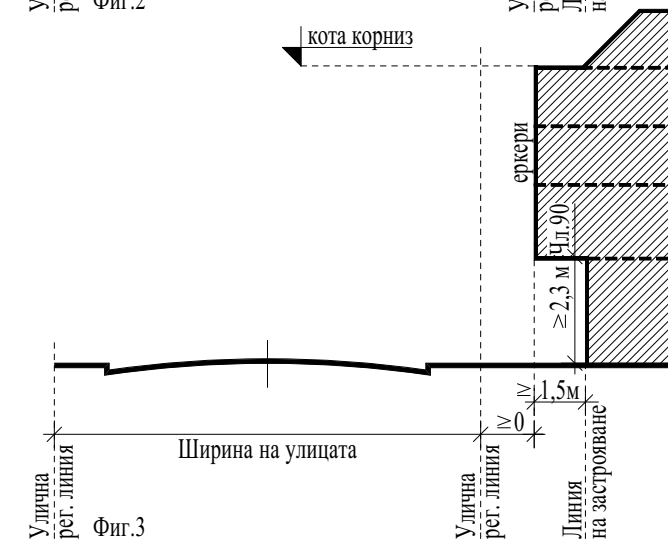
Фиг.5

Наредба 7, Чл.87, ал.1 т.4

Пред външната линия на застрояване, когато тя съвпада с уличната регулационна линия, се допускат:

т.4 еркери - до 0,30 м при улици с широчина до 12 м, до 0,60 м при улици с широчина от 12 до 15 м и до 0,90 м при улици с широчина над 15 м;

(Фиг.1)



Наредба 7, Чл.87, ал.2

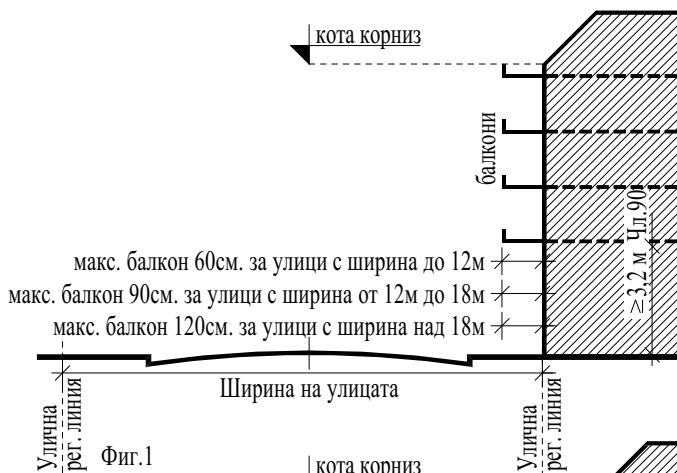
Пред външната линия на застрояване, когато тя не съвпада с уличната регулационна линия, се допускат балкони и еркери до 1,5 м, които не могат да излизат пред уличната регулационна линия на разстояние, по-големи от установените в ал. 1, т. 4 и 5

(Фиг.2 и Фиг.3)

T.5

т.5 балкони - до 0,60 м
при улици с ширина до 12 м, до
0,90 м при улици с ширина над
12 м и до 1,20 м при улици с
ширина над 18 м.

(Фиг.1)



Фиг.1



ФИГ.2

л.2

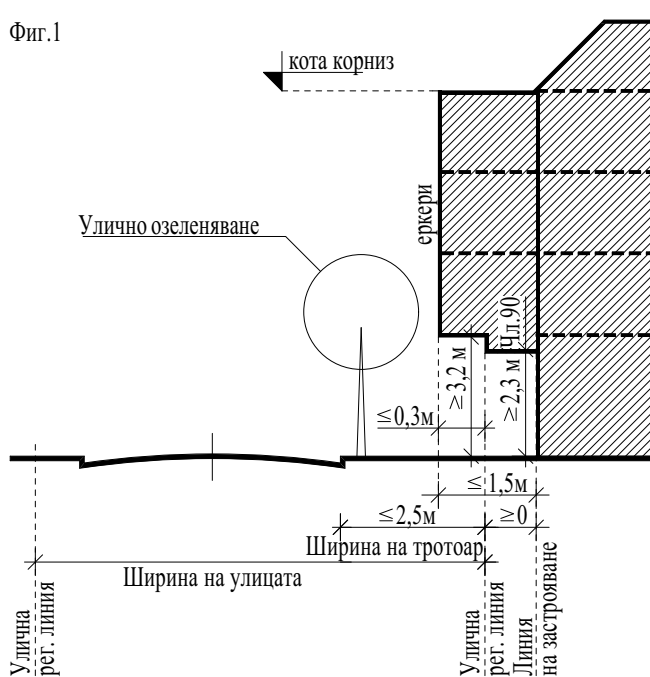
Пред външната линия на застрояване, когато тя не съвпада с уличната регулационна линия, се допускат балкони и еркери до 1,5 м, които не могат да излизат пред уличната регулационна линия на разстояния, по-големи от установените в ал. 1, т. 4 и 5

(Фиг.2 и Фиг.3)



Фиг.3

Фиг.1

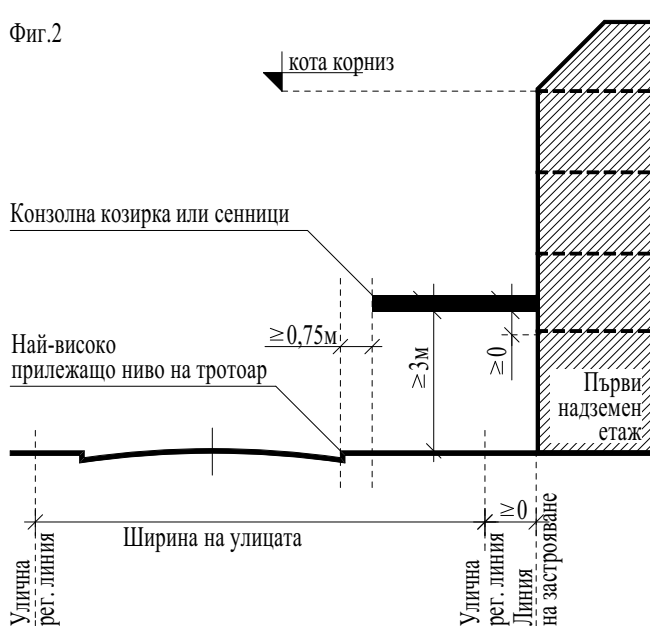


Наредба 7, Чл.87, ал.5

При широчина на тротоарите, по-малка или равна на 2,50 м, и налично улично озеленяване с дървесна растителност на тротоара еркерите към улицата не могат да излизат повече от 0,30 м пред уличната регулационна линия.

(Фиг.1)

Фиг.2



Наредба 7, Чл.91

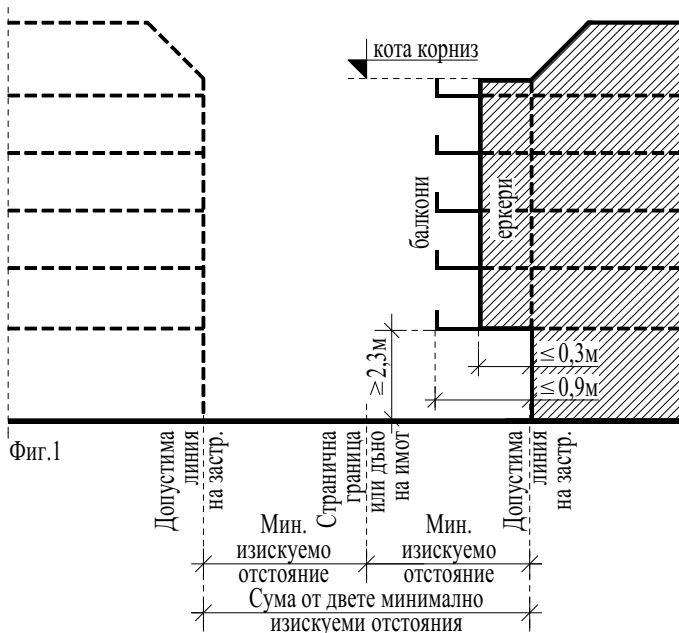
Извън случаите по чл. 87, ал. 5 над входовете на сгради или пред отделни части от фасадата над магазини и други нежилищни помещения, разположени в първия надземен етаж, се допуска да се изграждат конзолни козирки и да се поставят сенници на височина най-малко 3 м от най-високото прилежащо ниво на тротоара и на разстояние най-малко 0,75 м от бордюрната линия.

(Фиг.2)

Наредба 7, Чл.88, ал.2

Пред вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията между сградите в съседните имоти и до регулационните линии са равни на изискуемите, се допускат балкони до 0,9 м и еркери - до 0,3м.

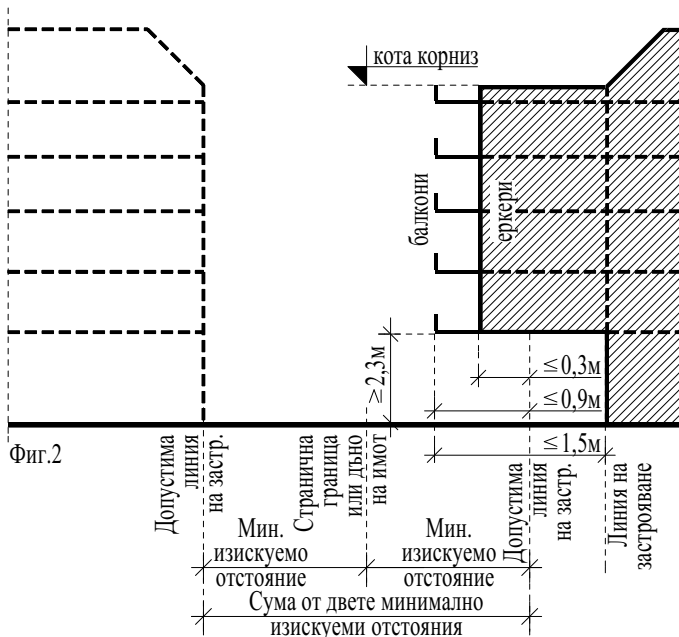
(Фиг.1)



Наредба 7, Чл.88, ал.3

Пред вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията между сградите в съседните имоти и до регулационните линии са по-големи от изискуемите, се допускат балкони и еркери до 1,5 м, които могат да излизат пред вътрешните линии на застрояване, определени по чл. 31 ЗУТ на разстояния не по-големи от установените в ал. 2.

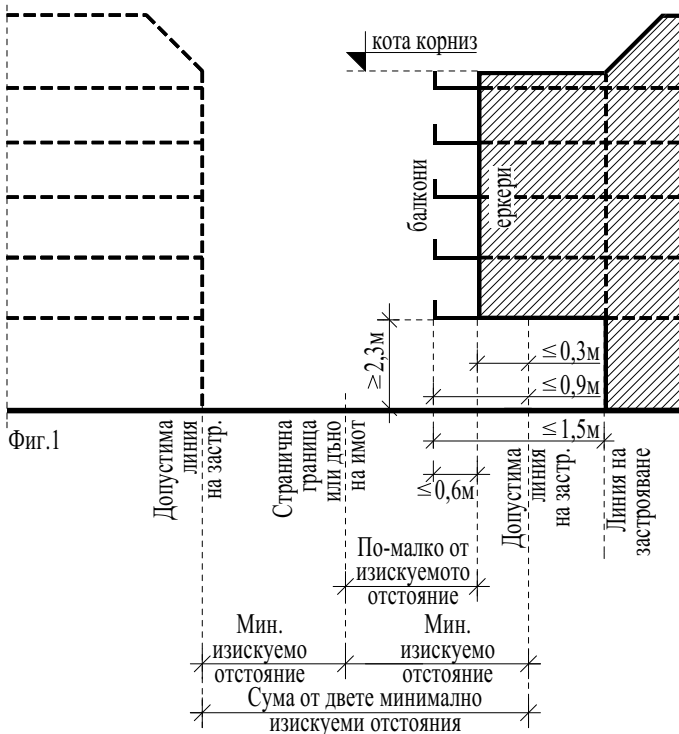
(Фиг.2)



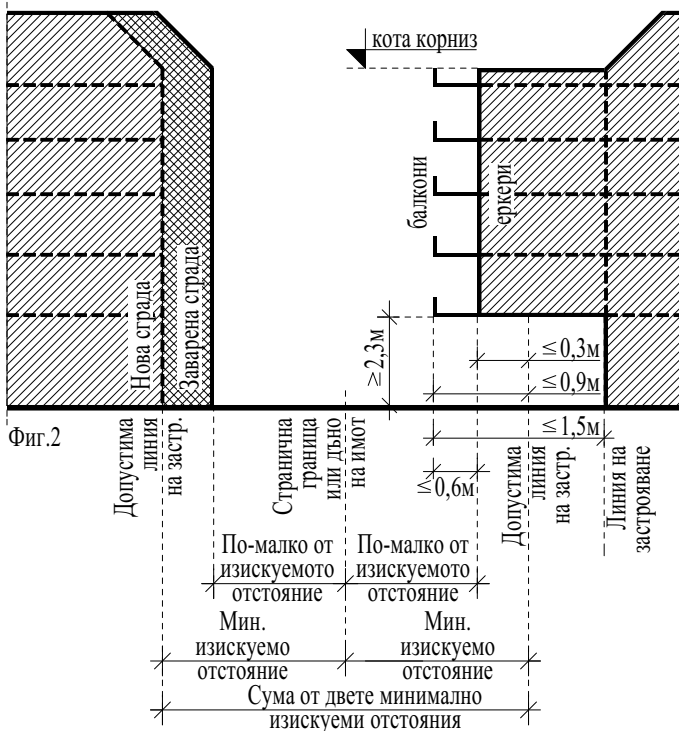
Наредба 7, Чл.88, ал.4

Пред вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията между сградите в съседните имоти и до регулационните линии са по-малки от изискуемите, се допускат само балкони до 0,6 м.

(Фиг.1 и Фиг.2)



Фиг.1 Определяне на допустимите еркери и балкони на сградата за единия от имотите към странична регулация или дъно при по-малко от допустимото отстояние на застрояване в същия имот.



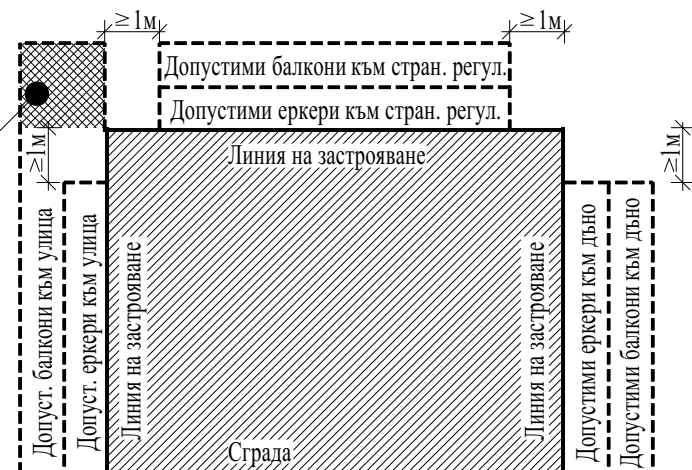
Фиг.2 Определяне на допустимите еркери и балкони на сградата за единия от имотите към странична регулация или дъно при по-малко от допустимото отстояние на застрояване в двата имота.

Наредба 7, Чл.88, ал.5

Еркерите по ал. 2 и 3 и балконите по ал. 2, 3 и 4 не могат да заемат едностровите ивици в краищата на съответните фасади към вътрешните регулационни линии.

(Фиг.1)

Вярно или невярно?



Фиг.1, План

Наредба 7, Чл.92, ал.1

Над покривната плоскост от 45 градуса, проведена съгласно изискването на чл. 74, ал. 2, се допускат издатини, като капандури, корнизи, перголи и други архитектурни елементи, с височина най-много до 0,7 м.

(Фиг.2)

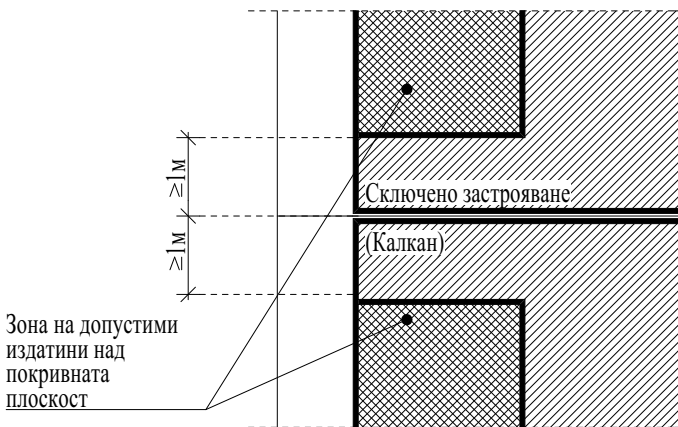


Фиг.2, Разрез

Наредба 7, Чл.92, ал.2

При свързано застрояване капандурите се допускат на разстояние не по-малко от 1 м от страничната регулационна линия.

(Фиг.3)



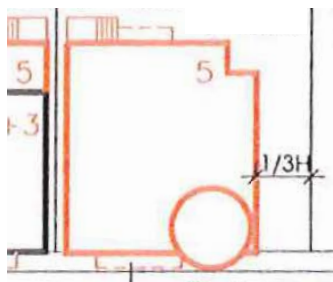
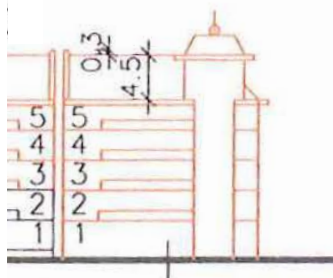
Фиг.3, План

Наредба 7, Чл.93, ал.2

Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и не се ограничават архитектурно-художествени елементи, разположени над покривната плоскост, като куполи, кули и др.п., когато заемат не повече от 20 на сто от застроената площ и не повече от 25 кв. м и когато са на разстояние не по-малко от 3,0 м от страничната граница на урегулирания поземлен имот.

(Фиг.1)

Липсва определение дали кулата може да излиза пред линията на застрояване, за щастие към странична регулация имаме дефиниция и става ясно, че към странична регулация няма значение къде е застроителната линия стига да сме на три или повече метри отстояние. Също така, Наредба 7 като наследник на Наредба 5 на ЗТСУ показва нещо много любопитно - кулата стъпва на терена! Ето и картката:



Фиг.2 и Фиг.3

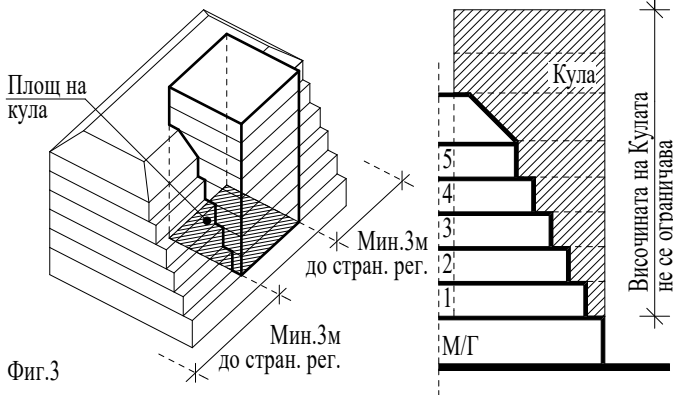
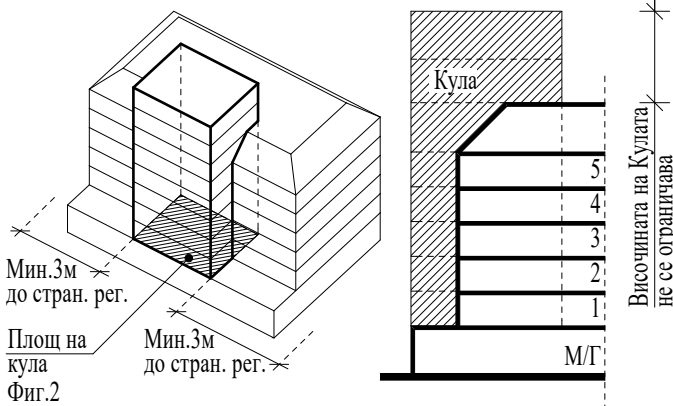
Когато кулата преминава през цялата сграда, като сградата е с няколко коти корниз.

Фиг.1, План



$$\text{Кула 1} + \text{Кула 2} + \text{Кула 3} + \text{Кула 4} \leq 25\text{м}^2$$

$$\text{Кула 1} + \text{Кула 2} + \text{Кула 3} + \text{Кула 4} \leq 20\% \text{ Застроена площ}$$



Фиг.3

При направата на застроителни планове се изследват обемите на сградите по отношение на минималните отстояния между сградите през улици и дъно при редица от двустранно склучени сгради и тяхното подреждане по линията на кота корниз, като с това се цели в най-общи линии постигането на хармонична редица от подредени обеми, както е показано на Схема 1:

Схема 1:

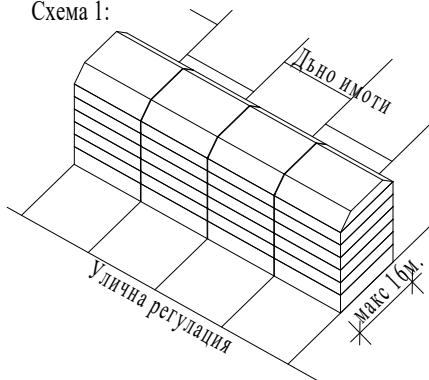
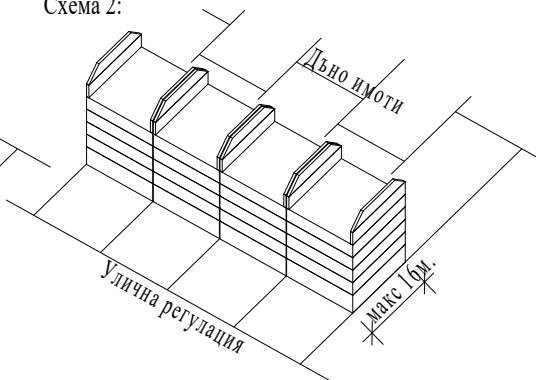


Схема 2:



Какво обаче се оказва?

Застроителните планове не изследват може ли максималната застроена площ заедно с максимално позволените издатини (еркери и балкони) да изпълнят максимално позволения обем по отношение на КИИТ. Получава се така, че КИИТ-а се "изчерпва" още преди сградата да достигне кота корниз, а проектите трябва да покрият калканите както са по силиетите на РУП в резултат на което се получава на Схема 2:

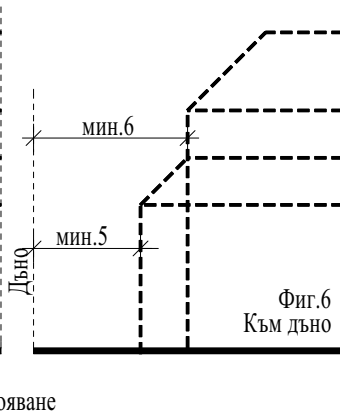
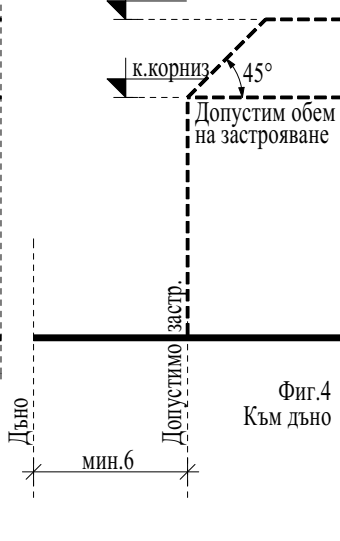
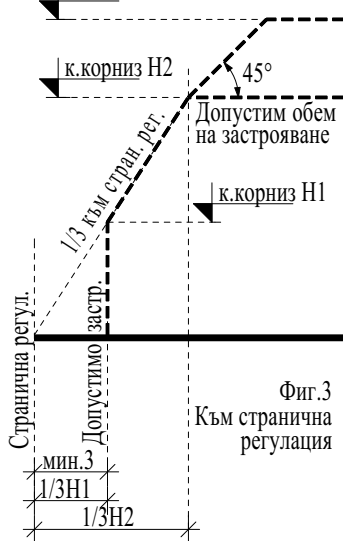
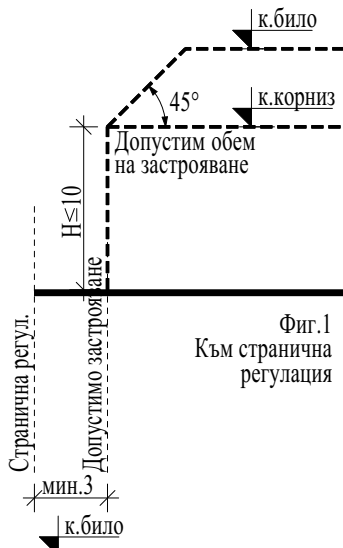


Това недоразумение вече се заблюдава при някои реализирани сгради, мисля че си струва да се обърне внимание на този проблем! Решението е просто: Не се ограничава разгънатата застроена площ на сградата в режим на двустранно склучено застрояване до изпълване на максимално допустимия обем по РУП плюс максимално допустимите издатини (еркери, балкони, капандури и кули)

ЗУТ, Чл. 31, ал.1

При ниско жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

1. до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко 3 м; (Фиг.1)
2. до границата към дъното на урегулирания поземлен имот - най-малко 5 м. (Фиг.2)



ЗУТ, Чл. 31, ал.2

При средно и високо жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

1. до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко една трета от височината на сградата; (Фиг.3)
2. до границата към дъното на урегулирания поземлен имот - най-малко 6 м. (Фиг.4)

Следва ли, след като устройствената зона е за Средно и (или) Високо застрояване да се допуска и Ниско в един обем и за трите вида?

Наредба 7, Чл. 69, ал.2, т.4

Линиите на застрояване (ограничителни - линии, до които може да се застроява, и задължителни - линии, до които се застроява задължително);

ЗУТ, Чл. 24, ал.1

Височината на сградата, когато тя е разположена на линията на застрояване, се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната ограждаща стена: до котата на пресечната линия на фасадната плоскост с покривната плоскост - при сгради със стрехи; до котата на горната повърхност на корниз - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на ограждащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи.

След, като Чл.69, ал.2, т.4 от Наредба 7 определя два вида линии на застрояване:

Задължителни линии (Фиг.1 и Фиг.3) - по които задължително се застроява, като Чл.24, ал.1 от ЗУТ казва как се определя височината на сградата, когато сградата стъпва на тези задължителни линии (Фиг.5).

Ограничителни линии (Фиг.2 и Фиг.4) - до които може (тоест не е задължително) да се застроява, като в случай, че застрояването съвпада с ограничителните линии, то Чл.24, ал.1 от ЗУТ казва как се определя височината на сградата (Фиг.6).

При което възниква логичния въпрос:

Как определяме височината на сградата когато тя отстъпва зад допустимата линия? Може би отговор на този ще даде Чл.24, ал.3 от ЗУТ?

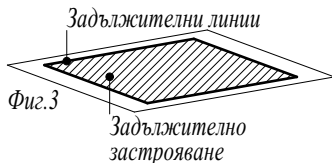
От Чл.24, ал.3 обаче, не става еднозначно ясно коя "линия на застрояване" се има предвид, а те са три вида:

- Задължителна (Фиг.1)
- Ограничителна (Фиг.2)
- Отстъпваща навътре (Фиг.3)

От което следва логичния въпрос: На коя от двете графики е отчетена правилно височината, Фиг.7 или Фиг.8?



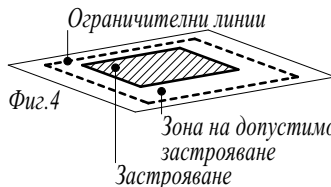
Фиг.1



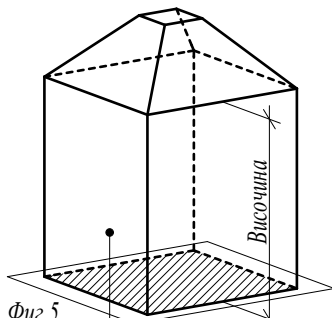
Фиг.3



Фиг.2

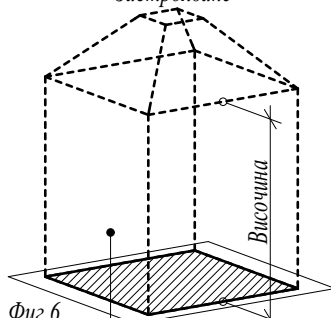


Фиг.4



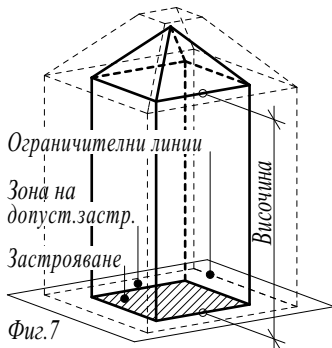
Фиг.5

След като имаме задължителни линии на застрояване следва да имаме и задължителен обем с определена височина (както имаме РУП или ПЗ)

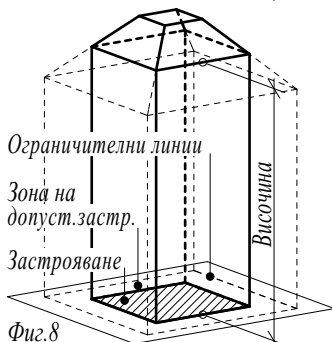


Фиг.6

След като имаме ограничителни линии на застрояване следва да имаме и ограничителен обем с определена височина



Фиг.7



Фиг.8

ЗУТ, Чл. 24, ал.3

Височината на сградата се приема за равна на допустимата, ако сградата е разположена в пространството, ограничено от вертикална равнина, по линията на застрояване с височина, равна на допустимата, и равнина, проведена от тази височина под ъгъл 45 градуса спрямо хоризонта. В този случай котата на билото не може да надвишава с повече от 4,5 м височината на сградата, определена при условията на ал. 1.

Забележка: Графиките не третират въпроса за средната кота на прилежащ терен, тема която ще разгледаме в следващите раздели и с цел по добро онагледяване приемаме, че теренът е равен.

"Законът" не дава отговор (за сега) на въпросът от предходната страница, а именно: На коя от двете графики (Фиг.7 или Фиг.8) Височината на сградата е отчетена правилно? Затова сега ще онагледим и анализираме двете възможни решения. За целта на онагледяването ще приемем, че за посочените възможности са спазени Пл. на Застр. КИИТ и Мин. Олен.

Първа възможност: вярна е Фиг.7 и производните показани на Фиг.7а и Фиг.7б.

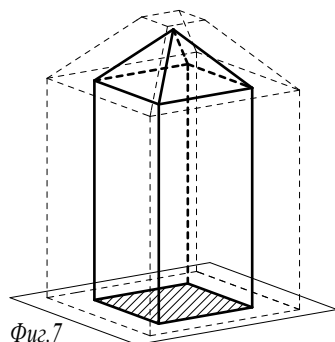
Очевидно възможните решения не са много и при всички тях височината е една и съща, въпреки, че обемът от Фиг.7 се вписва целия в обема на Фиг.7а, например.

Втора възможност: вярна е Фиг.8, при която щом не надхвърляш допустимия обем за сградата височината ѝ е равна на допустимата, теза, която много се доближава до вероятния замисъл на Чл.24, ал.3 на ЗУТ (Фиг.8а, Фиг.8б и Фиг.8в).

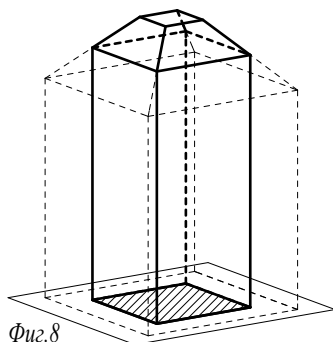
Сега разбира се, възниква въпросът:

Променя ли се характера на застрояване по отношение на височината на сградата или по-скоро коректно ли е да се определя височина само до кота корниз след един или два етажа в "подпокривното" пространство. Това не особено вярно в чисто геометричен смисъл понятие води до ситуация при която собственици, в съседство на които имоти се строи сграда, се чудят: "как е възможно да се позволяват 4 етажа, а да се строят 5, а в някой случаи и 6 етажа?". За хората с чувство за хумор ето и още едно онагледяване - височината на човек се измерва до раменете, като във височината главата му не се включва.

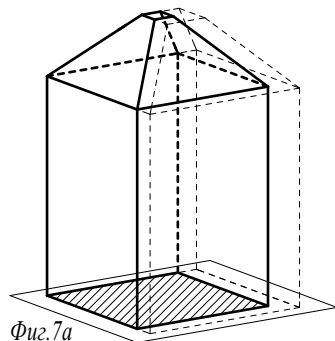
Та какво значение има колко етажа се постигат след като не се надхвърля допустимия обем? Абсурдно е да се позволява изпълване на целия обем (Фиг.9), а да не може да се направи обем показан на Фиг.8 или Фиг.8а и то при условие, че са спазени Пл. на Застр. КИИТ и Мин. Олен.



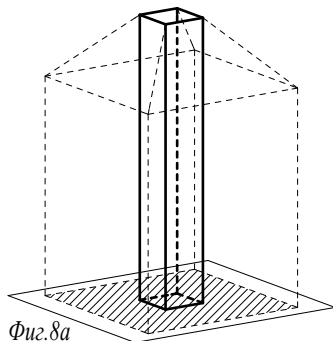
Фиг.7



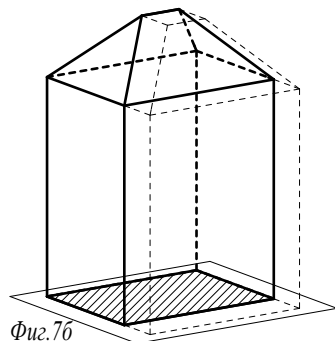
Фиг.8



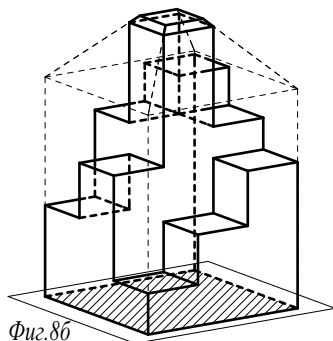
Фиг.7а



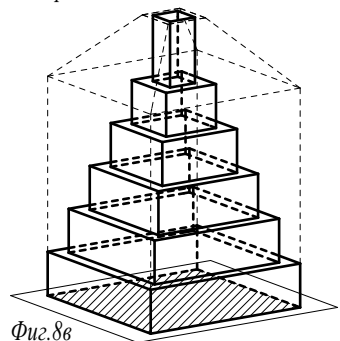
Фиг.8а



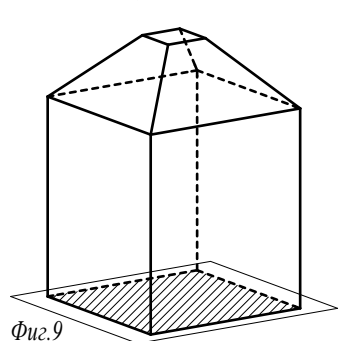
Фиг.7б



Фиг.8б



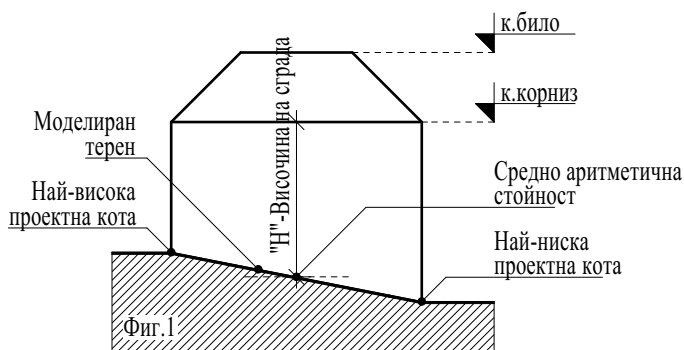
Фиг.8в



Фиг.9

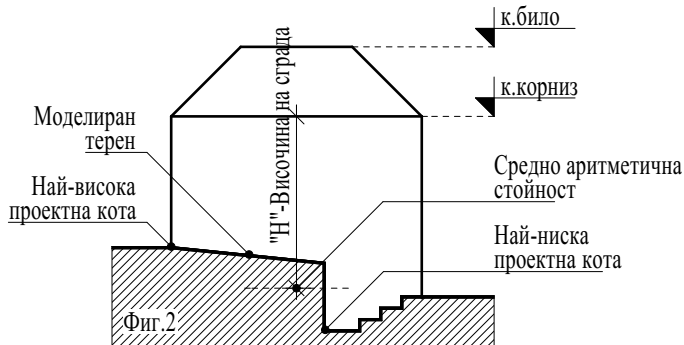
ЗУТ, Допълн. разпоредби, §5, т.52

"Кота на средното ниво на прилежащия терен" е средноаритметичната стойност на най-ниската и най-високата проектна кота на прилежащия терен за съответната оградаща стена, оформен (моделиран) съобразно част "Геодезическа" (вертикална планировка) на инвестиционния проект.

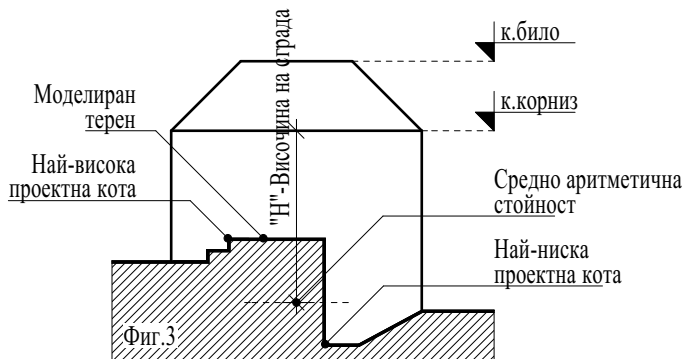


От текстовете на ЗУТ, Допълнителни разпоредби, §5, т.52 произтичат следните възможности:

Фиг.1
Когато най-ниската и най-високата проектна кота са в края на съответната стена

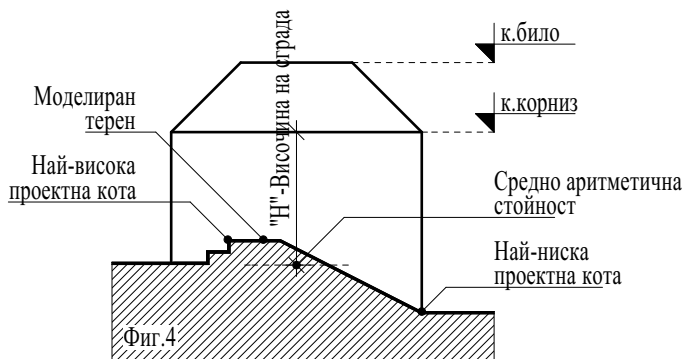


Фиг.2
Когато най-ниската проектна кота е по-ниска от котите на краищата на съответната стена



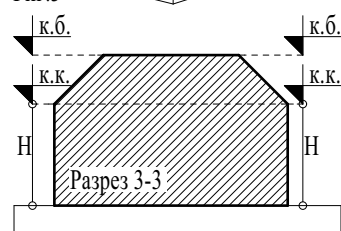
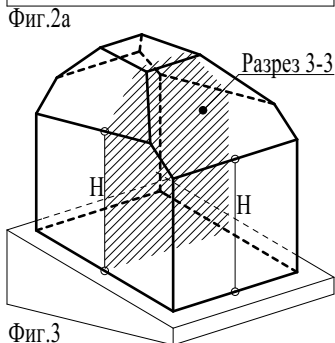
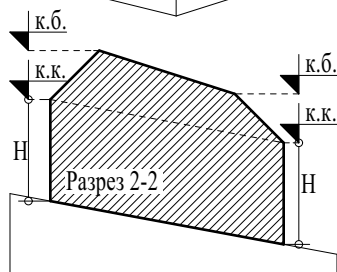
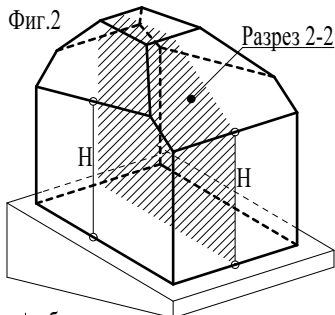
Фиг.3
Когато най-ниската проектна кота е по-ниска от котите на краищата на съответната стена, а най-високата проектна кота е по-висока от котите на краищата на съответната стена

Фиг.4
Когато най-високата проектна кота е по-висока от котите на краищата на съответната стена

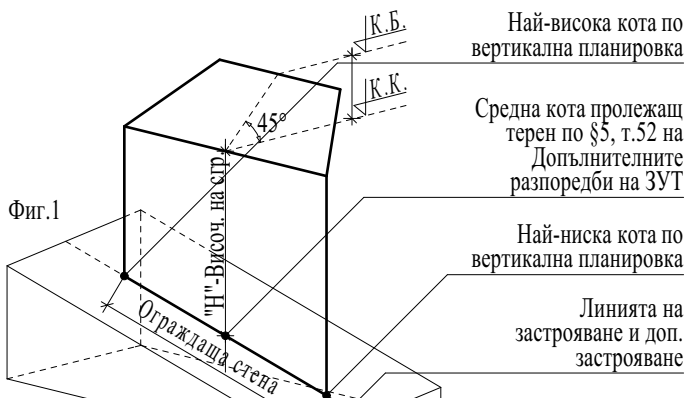


Следва логичният въпрос: Кое е вярното и защо?

Нека приемем, че Фиг.1 онагледява как се определя Ср.К.Пр.Тер. и височина на сградата за съответната оградаща стена. При тази постановка получаваме Фиг.2 с Разрез 2-2 (Фиг.2а) и Фиг.3 с Разрез 3-3 (Фиг.3а). Също така, тази постановка онагледява сграда с приблизително кубична форма.



Фиг.3а



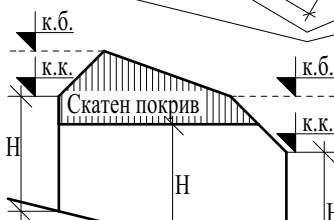
Фиг.1

Най-висока кота по вертикална планировка

Средна кота пролежащ терен по §5, т.52 на Допълнителните разпоредби на ЗУТ

Най-ниска кота по вертикална планировка

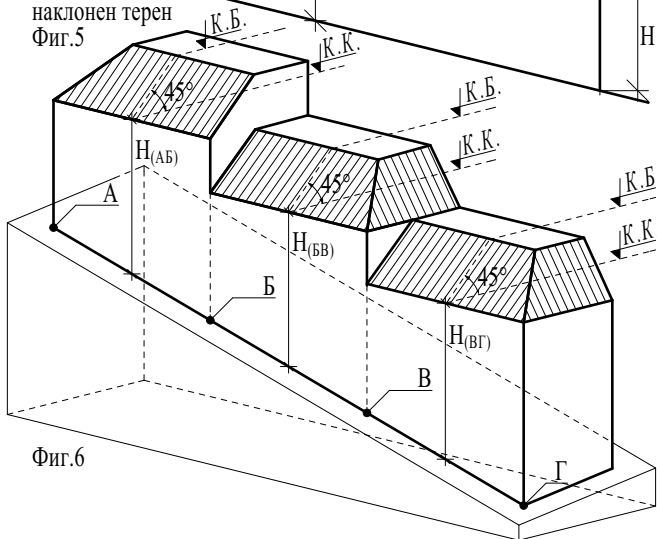
Линията на застрояване и доп. застрояване



Фасада към наклонен терен
Фиг.4



Фасада към наклонен терен
Фиг.5



Фиг.6

Нека сега разгледаме една от двете фасади прилежащи към стръмния терен (Фиг.4). На пръв поглед нещата изглеждат наред.

Очевидно, когато сградата е продълговата и когато стриктно приложим правилата, се получават не особено добри обеми (Фиг.5), което налага друг подход за решаване на подобен проблем.

При дълги фасади сградата може да се раздели на отделни сегменти и за всеки един от тях да се изследва средната кота терен за прилежащия терен към съответния сегмент (Фиг.6).

ЗУТ, Чл.21, ал.1

Начинът на застрояване в съседни урегулирани поземлени имоти е свободно или свързано застрояване

ЗУТ, Чл.31, ал.1, т.1

При ниско жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

1. до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко 3 м

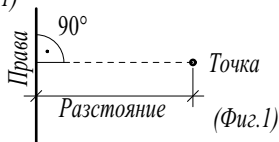
ЗУТ, Чл.31, ал.2 т.1

При средно и високо жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

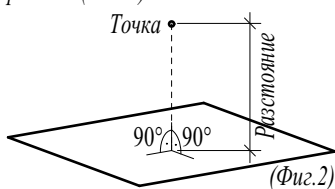
1. до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко една трета от височината на сградата;

За да онагледим проблема, който ще разгледаме, нека си припомним някои основни правила от геометрията за измерване на разстояние.

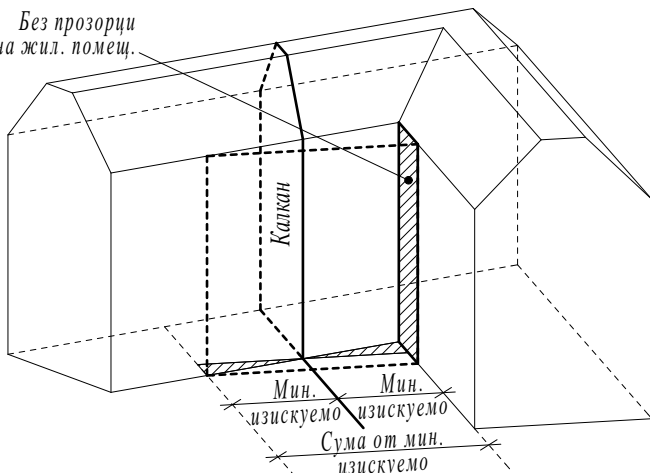
-Разстояние между точка и права лежаци в една равнина (Фиг.1)



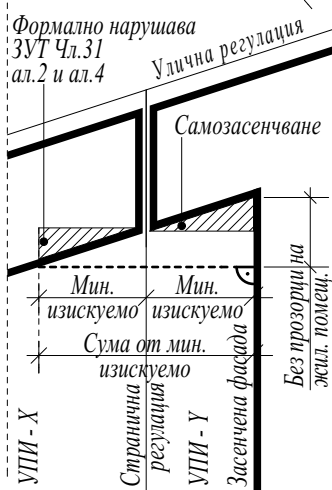
-Разстояние между точка и равнина (Фиг.2)



Без прозорци
на жил. помещ.

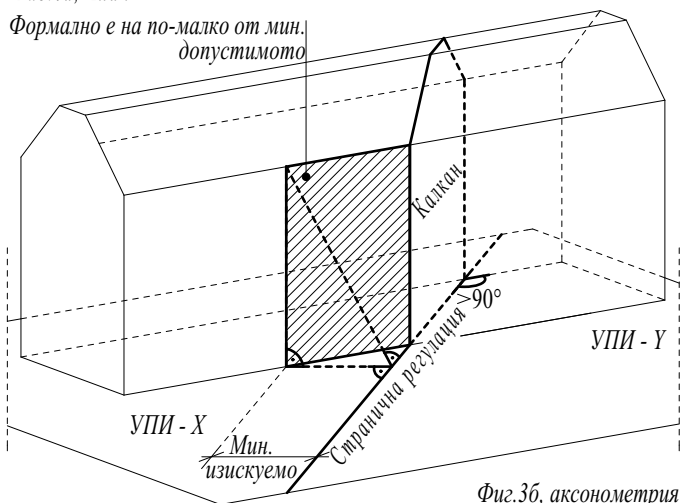


Фиг.4б, аксонометрия



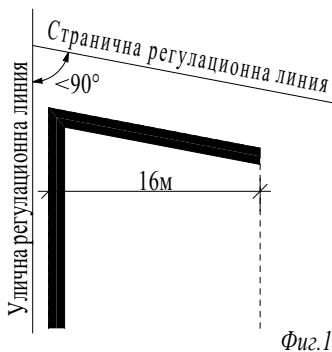
Фиг.4а, План

Формално е на по-малко от мин.
допустимото

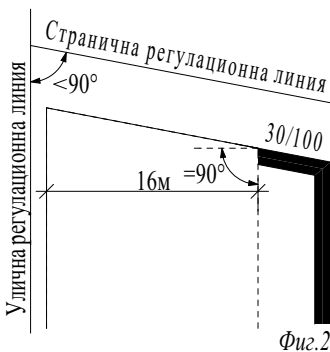


Фиг.3б, аксонометрия

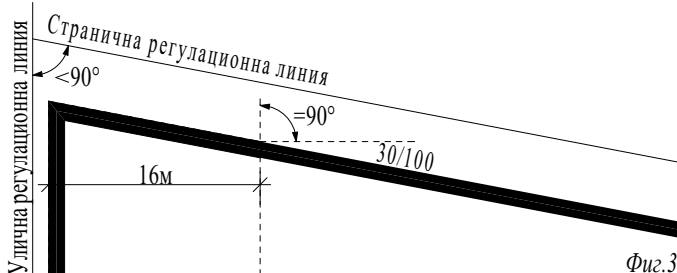
Онагледяването на този специфичен проблем не се разглежда от ЗУТ и Наредба 7, но очевидно в чисто геометричен смисъл, такъв проблем има. При склучено застрояване, когато страничната регулационна линия не е под прав ъгъл към фасадата или улицата може да се приеме, че неговото въздействие е нулево по отношение на засенчването (Фиг.3а и Фиг.3б). Но в случаите на Фиг.4а и Фиг.4б, е добре да му се обърне внимание, ако не на ниво градоустройство, то поне на ниво инвестиционен проект.



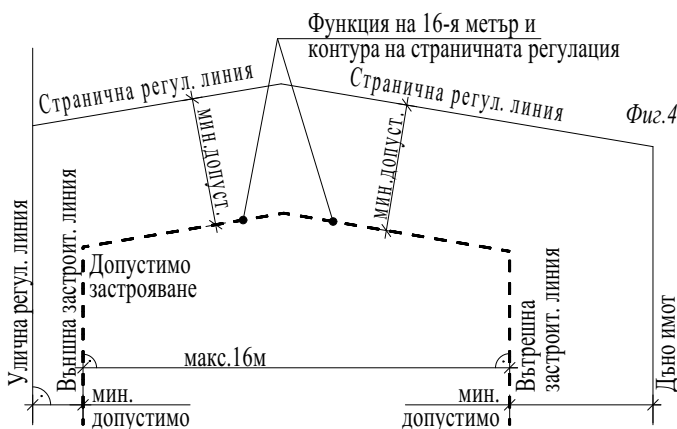
Фиг.1



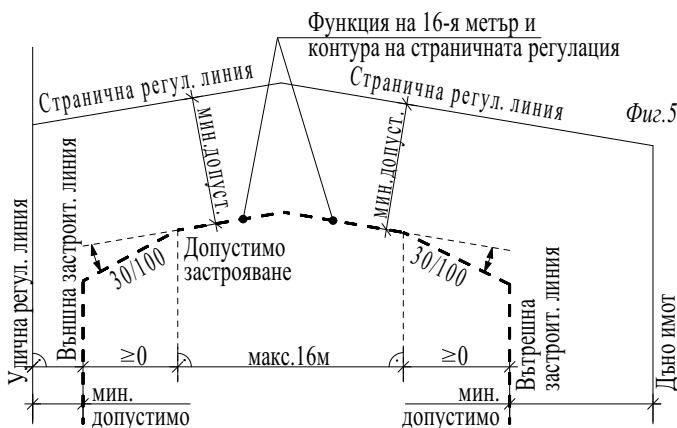
Фиг.2



Фиг.3



Фиг.4



Фиг.5

Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал. 1 и 2.

ЗУТ, Допълн. разпоредби, §5, т.27

"Дълбочина на основното застрояване на сгради" е разстоянието от външната линия на застрояване до срещуположната вътрешна линия на застрояване.

Според допълнителните разпоредби на ЗУТ дълбочина на застрояване се измерва перпендикулярно към улицата (Фиг.1). След 16-я метър отстъпваме с 30 на 100 (Фиг.2) и получаваме Фиг.3. Очевидно при странична регулация включваща ъгъл със застрояването и улицата приблизително равен на 30 на 100, получаваме една дълга фасада. Но целта на скосяването е да се постигне ослънчаване след (или пред в зависимост на посоката) сградата, а това с дълга фасада, очевидно не е възможно. Възниква въпросът, дали скосяването 30 на 100 не е по-вярно да се прилага спрямо равнината на фасадата към странична регулация? Това от своя страна ще елиминира възможността да получим дълги фасади, които да възпрепятстват ослънчаването.

ЗУТ, Чл.32, ал.2

Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона спрямо по-благоприятната посока разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради.

Нека сега онагледим текста в следната последователност:

1. Гърсим Разстоянието "L"
2. За да получим Разстоянието "L", взимаме Височината "H" на засенчващата сграда и умножаваме "H" по 1,5
3. Получили сме "L"

До тук сме спазили стриктно описанието в първото изречение. Сега ще опишем второто изречение:

4. Установяваме, че има наклонен терен с разлика "A"
5. Сега прибавяме (или изваждаме, според това дали "A" е в плюс или минус) към "H"
6. Получаваме крайния резултат за "L" (Фиг.2)

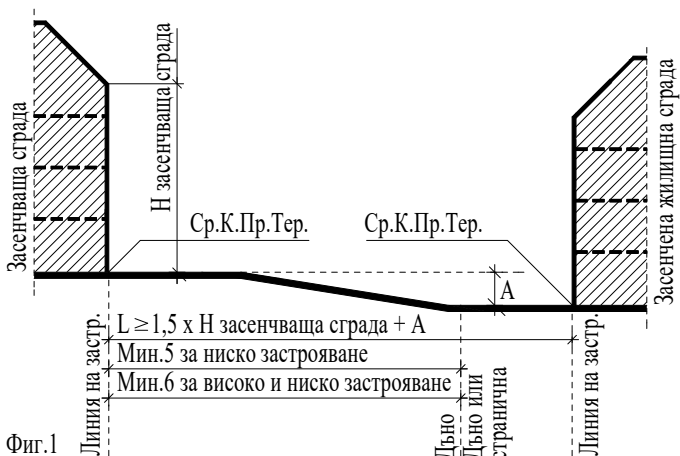
До тук нещата изглеждат да са наред. Но, в една голяма част и в частност, определянето на разстоянието през дъно, ЗУТ е "наследник" на т.нар. ЗТСУ и Наредба 5, където откриваме, че разстоянието през дъно се определя по Фиг.3 и Фиг.4. В интерес на обективността, графиката в Наредба 5 на ЗТСУ не е вярна по отношение на стрехата и височината, но разликата в двете формули за "L" става ясна.

Има още два съществени въпроса на които ЗУТ не дава отговор.

Първият е: защо се изчислява засенчването спрямо кота корниз след като очевидно кота било хвърля по-голяма сянка? (Фиг.5)

И вторият е:

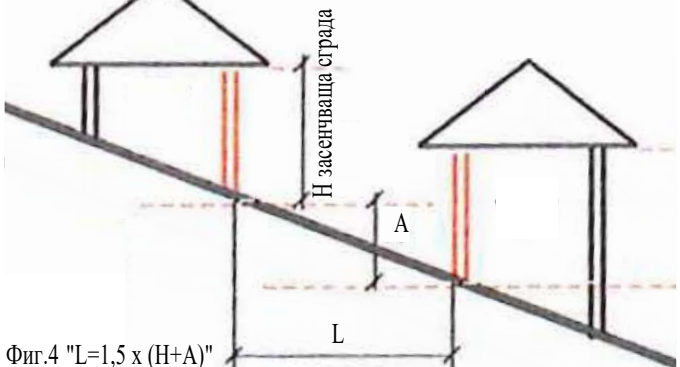
Как определяме отстоянието между сградите когато границата между тях за сградата която засенчва е странична, а за другата е дъно? (Фиг.6)



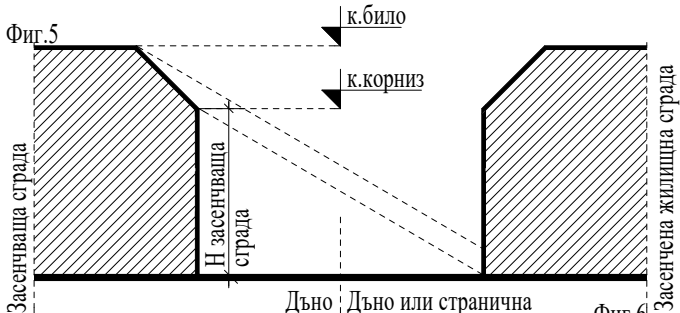
Фиг.1

Фиг.2 "L=1,5 x H засенчваща сграда + A"

Фиг.3



Фиг.4 "L=1,5 x (H+A)"

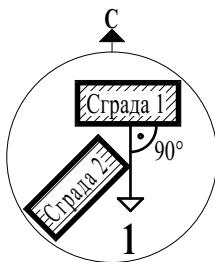


Фиг.5

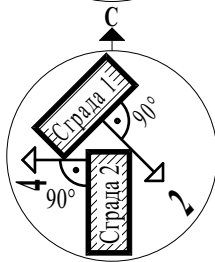


Фиг.6

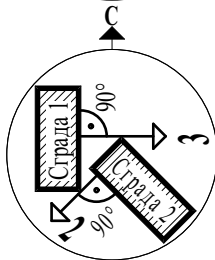
Сграда 1 - Засенчена
Сграда 2 - Засенчваща



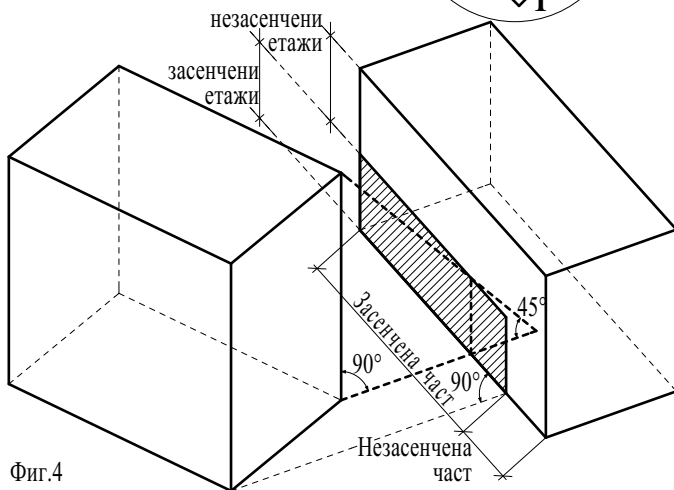
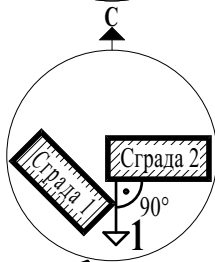
Сграда 1 - Засенчва Сграда 2 от запад
Сграда 2 - Засенчва Сграда 1 от югоизток



Сграда 1 - Засенчва Сграда 2 от югозапад
Сграда 2 - Засенчва Сграда 1 от изток



Сграда 2 - Засенчена
Сграда 1 - Засенчваща

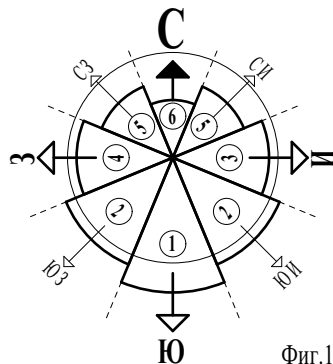


Фиг.4

Наредба 7, Чл.77, ал.1

При разполагане на сградите на основното застрояване и определяне на разстоянията между тях съгласно чл. 31 - 35 ЗУТ за приемане на по-благоприятната ориентация се спазва следното степенувано подреждане на географските посоки:

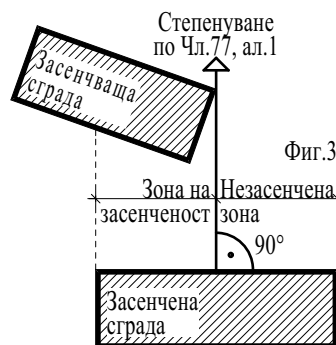
1. юг;
2. югоизток и югозапад;
3. изток;
4. запад;
5. североизток и северозапад;
6. север (Фиг.1)



Фиг.1

Наредба 7, Чл.77, ал.2

Когато сградата се разполага в посока, междинна на посоките по ал. 1, тя се приравнява към по-близката географска посока (Фиг.2а, Фиг.2б, Фиг.2в и Фиг.2г).



Фиг.3

Практическо определяне на засенчването (Фиг.3 и Фиг.4).

ЗУТ, Чл.31, ал.4

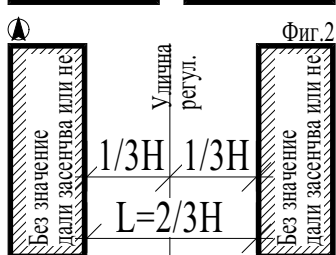
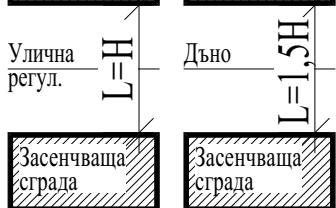
Разстоянието между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите.

ЗУТ, Чл.32, ал.2

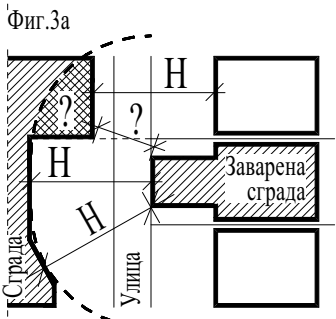
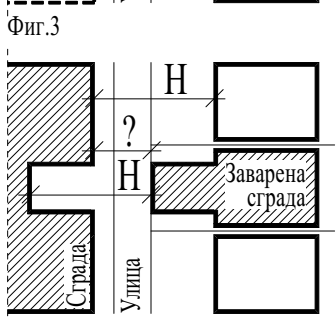
Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирани поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослъняване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона спрямо по-благоприятната посока разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради.

Засенчване и отстояние между две сгради

Анализирайки текста на ЗУТ и Наредба 7 се стига до извода, че засенчването се изследва само през улица и през дъно, а през странична се изследва само отстояние между сгради. Това е странно защото две сгради през дъно или улица и през странична могат да са в различно положение спрямо благоприятните посоки по смисъла на Чл.77 от Наредба 7 (Фиг.1 и Фиг.2).



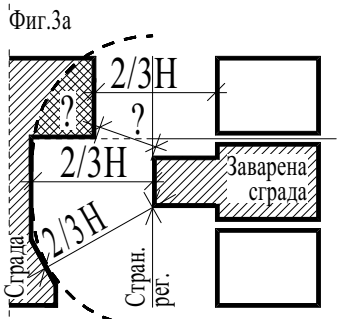
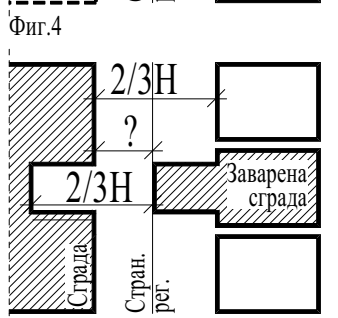
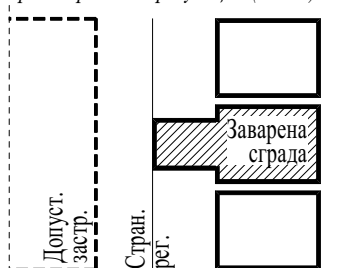
Нека разгледаме следния пример през улица (Фиг.3):



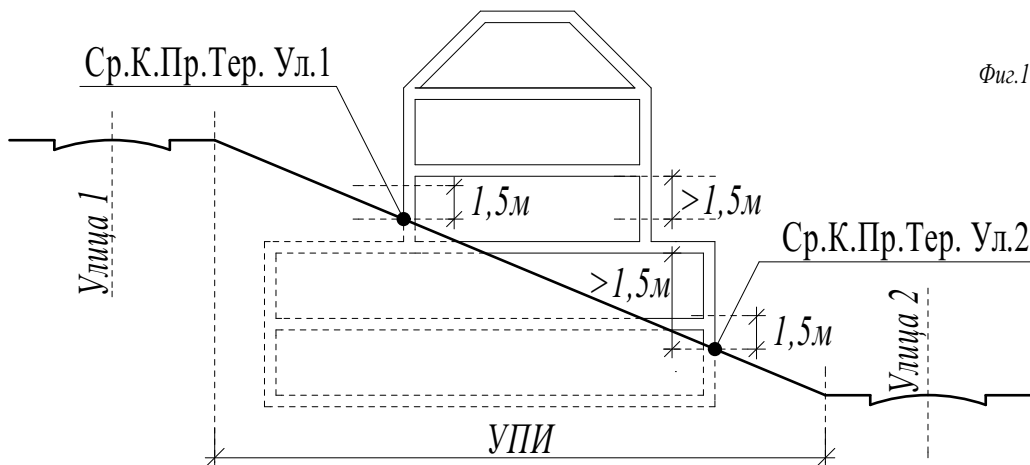
Фиг.3б
Коя фигура е вярна, Фиг.3а или Фиг.3б?



Нека разгледаме следния пример през странична регулация (Фиг.4):



Фиг.4б
Коя фигура е вярна, Фиг.4а или Фиг.4б?



Фиг.1

Допълнителни разпоредби, §5, т.15

"Застроена площ" е площта, ограничена от външните очертания на оградащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

Допълнителни разпоредби, §5, т.50

"Надземен етаж" е етажът, таванът, на който е разположен на повече от 1,50 м над котата на средното ниво на прилежащия терен (на прилежащия тротоар към улицата).

Нека да приемем, че за определяне на понятията "под" (в смисъл отдолу) и "над" (в смисъл отгоре), ще приемем, че става въпрос за хоризонтална равнина (Фиг.1).

Когато имаме две улици възникват два въпроса:

Първи въпрос - спрямо коя улица да се вземе "първия надземен или полуподземен етаж"?

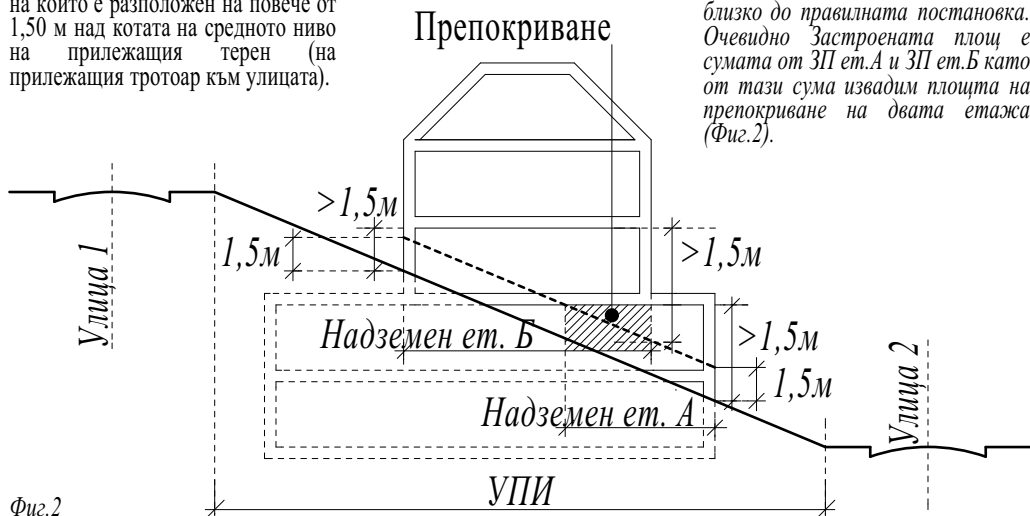
Няма как да кажем, необходимо е да се даде допълнително тълкувание или допълване на този параграф от ЗУТ.

Втори въпрос - при взимане на Улица 2 за отправна точка, излиза, че целия етаж отговарящ на определението за надземен се оказва закопан и тогава въпросът е, че неговата площ е застроената площ? Очевидно не, защото той в качеството си на закопан може да е пред линията на застрояване.

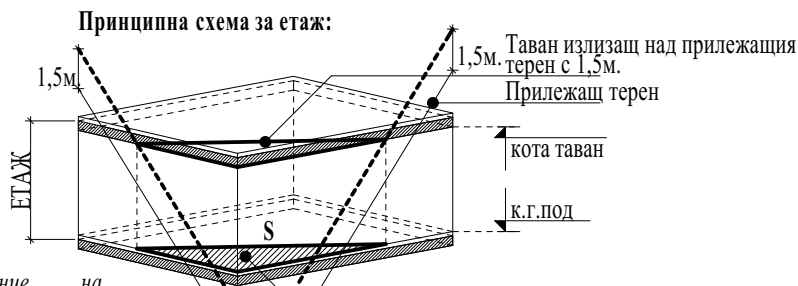
Явно е нужен друг подход!

Сега ще разгледаме хипотезата при която ще приемем, че определянето на "под" и "над" е спрямо равнина отместена по вертикала по към терена.

Изглежда, като да сме поблизо до правилната постановка. Очевидно Застроената площ е сумата от ЗП ет.А и ЗП ет.Б като от тази сума извадим площта на препокриване на двата етажа (Фиг.2).



Фиг.2

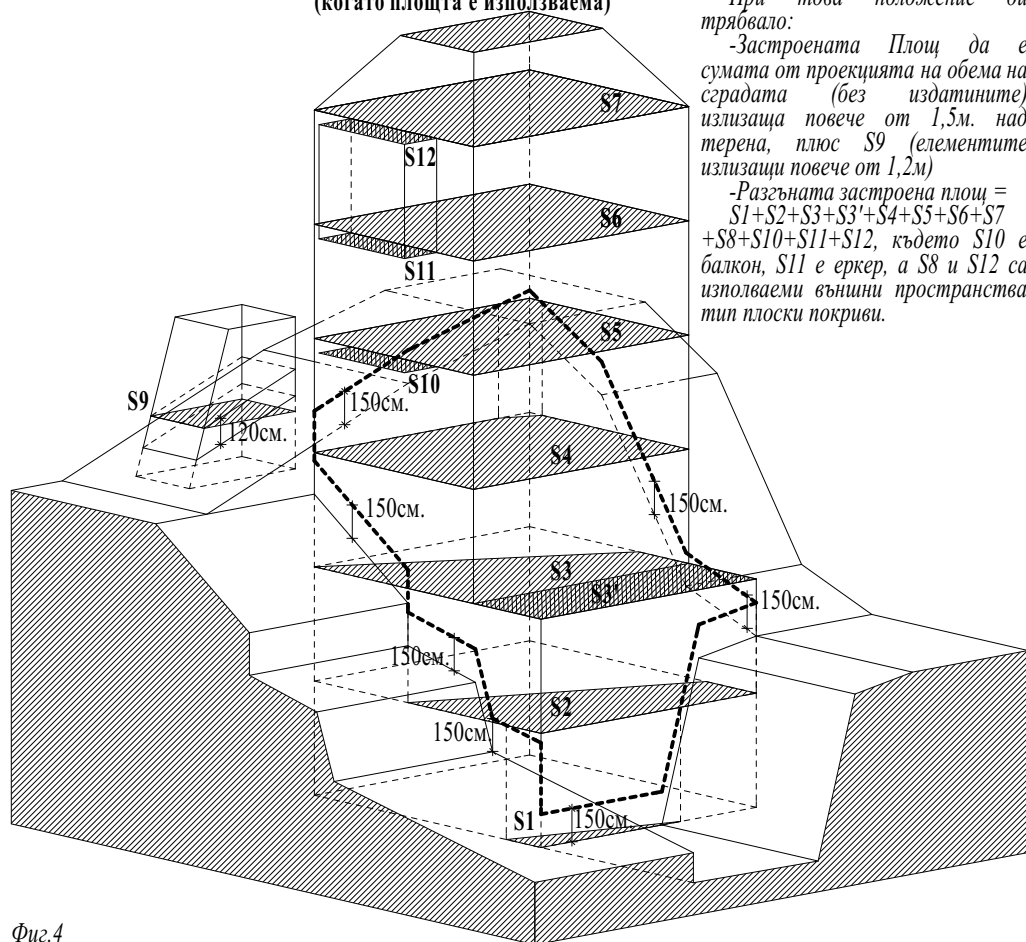


Като продължение на разсъжденията от предходната страница можем да приемем за вярна постановката на Фиг.3, която постановка да ни послужи за анализ на Фиг.4

Фиг.3

Площ на етжа чийто таван излиза над прилежащия терен с 1,5м.

S8
(когато площта е използвана)



При това положение би трябвало:

-Застроената Площ да е сумата от проекцията на обема на сградата (без издатините) излизаща повече от 1,5м. над терена, плюс S9 (елементите излизащи повече от 1,2м)

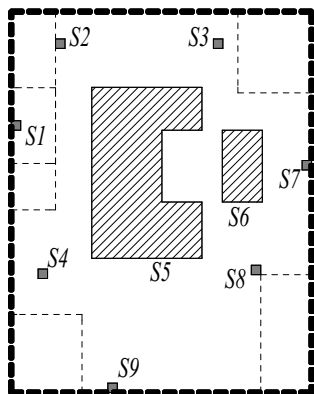
-Разгъната застроена площ = $S1+S2+S3+S3'+S4+S5+S6+S7+S8+S10+S11+S12$, където S10 е балкон, S11 е еркер, а S8 и S12 са използвани външни пространства тип плоски покриви.

Фиг.4

- Допустимо застрояване
- Проекция на горен етаж
- Конструктивен елемент

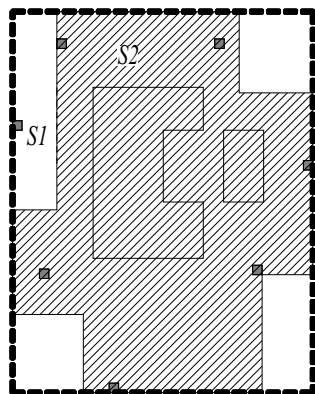
Очевидно с две изречения не може да се даде точна дефиниция как се определя застроената пощ!

Стран. рег.
Застр. Пл. = $S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6 + S7 + S8 + S9 + S10$?
Ул. рег.



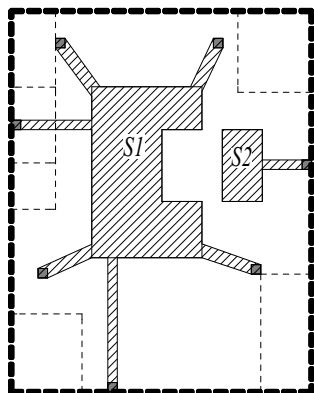
Дъно

Стран. рег.
Застр. Пл. = $S1 + S2$?
Ул. рег.



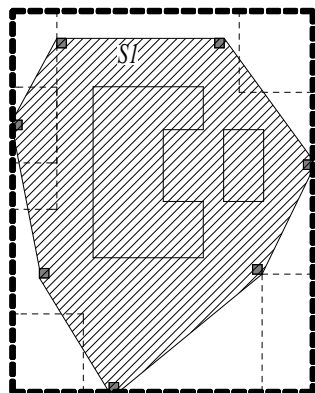
Дъно

Стран. рег.
Застр. Пл. = $S1 + S2$?
Ул. рег.



Дъно

Стран. рег.
Застр. Пл. = $S1$?
Ул. рег.



Дъно

Стран. рег.

Стран. рег.

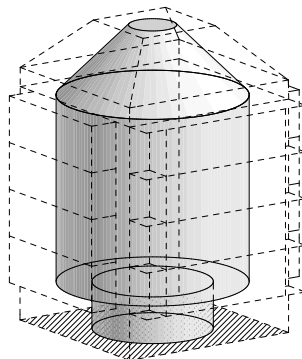
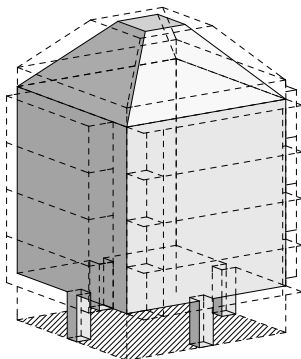
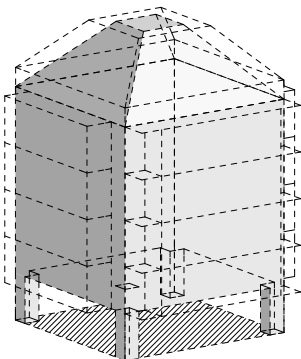
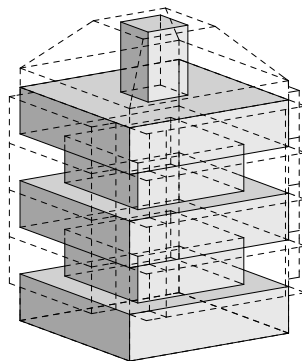
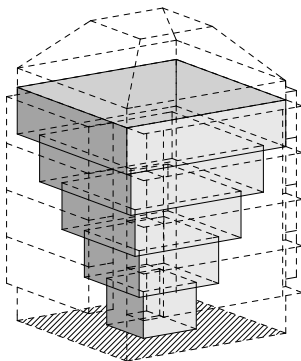
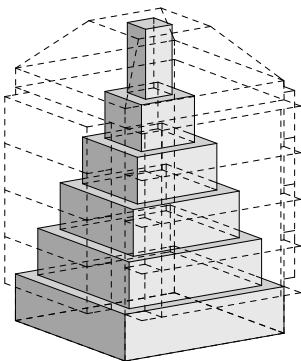
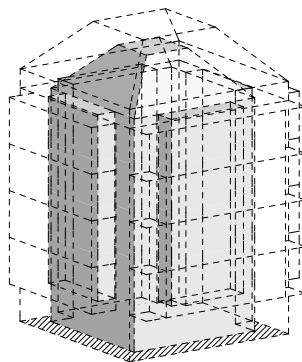
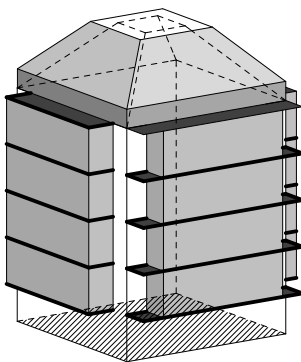
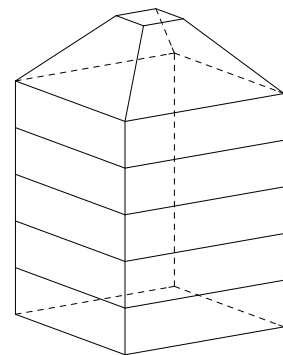
Както вече разгледахме при Чл.24, ал.3 на ЗУТ, няма причина да не може да се проектира според вижданията на архитекта в рамките на един обем отговарящ на минималните изисквания за отстояния, височина, Плътност на застрояване КИИТ и Мин. озеленяване.

Обем по допустимите линии на застрояване

Обем по допустимите линии на застрояване със издатини

Референтен обем с издатини

- Максимално допустими еркери
- Максимално допустими балкони
- Макс. доп. издатини над покрива
- ▨ Максимално допустимо застрояване



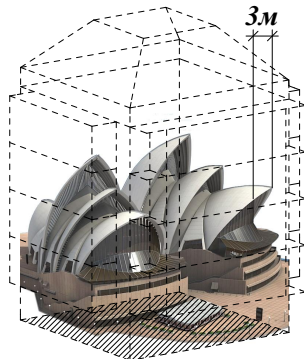
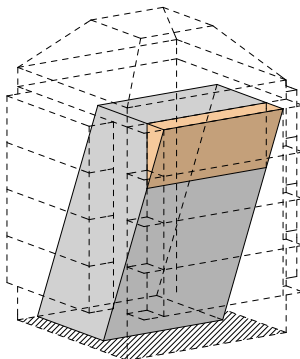
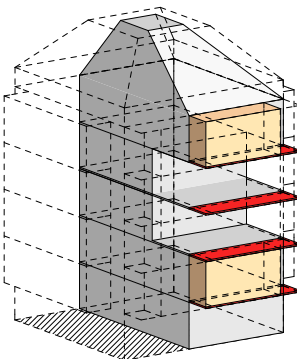
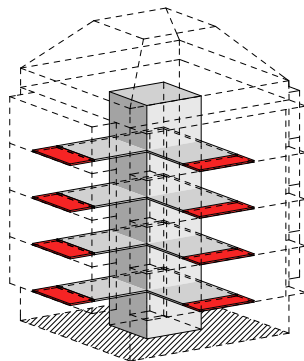
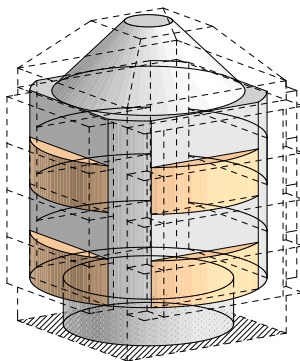
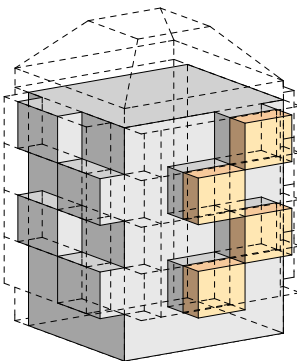
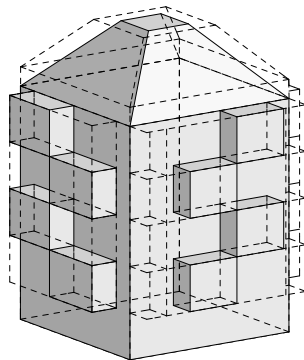
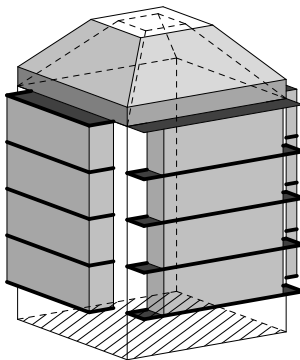
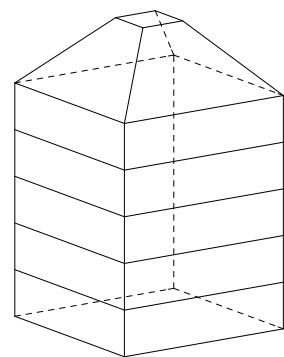
На любителите на еднометровата ивица бих задал въпроса: Как определяме еднометровата ивица при кръгли сгради?

По същия начин стоят нещата в рамките на един обем плюс обема получен от издатините отговарящи на минималните изисквания за отстояния, височина, Плътност на застрояване КИНТ и Мин. озеленяване.

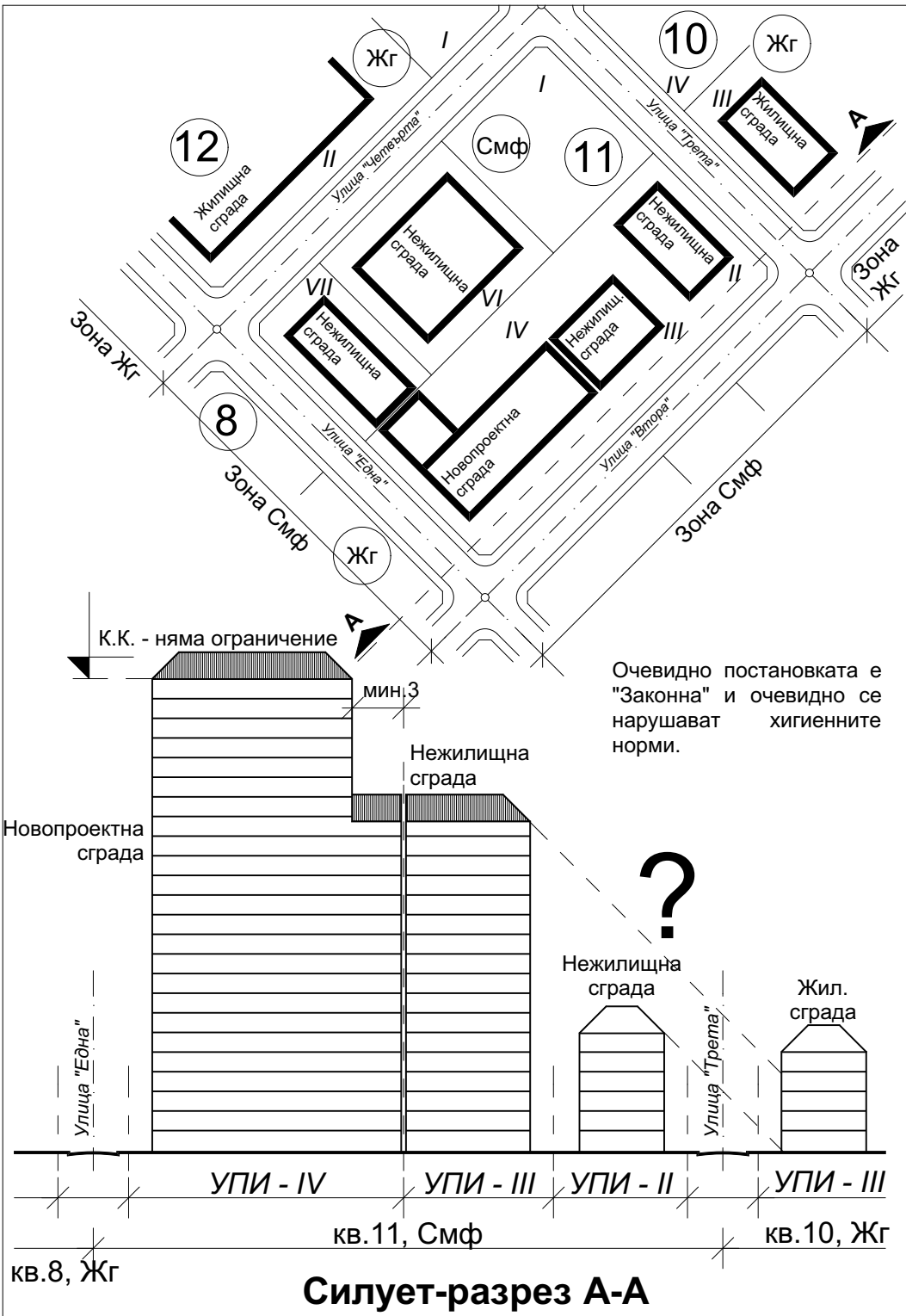
Обем по допустимите линии на застрояване със издатини

-  Максимално допустими еркери
-  Максимално допустими балкони
-  Макс. доп. издатини над покрива
-  Максимално допустимо застрояване

Обем по допустимите линии на застрояване



Упс.....
Това май не е по ЗУТ... :)



Съставихме тази книга, защото ни омръзна от липсата на единни стандарти в архитектурата. Неяснотите и пробойните в Закона за устройство на територията нямат нужда от "реклама". Сблъскваме се с тях ежедневно - противоречиво тълкуване на закона от страна на общинските администрации, трудности в работата с инвеститорите. Резултатът е лишена от хармония среда, откровени архитектурни недоразумения и неразбиращо труда ни общество.

Тази книга и разиграните в нея варианти на тълкуване на отделни нормативни разпоредби целят да онагледят несъвършенствата в закона и Наредба 7 и да се превърнат в основа за дебат между професионалистите. Необходимо е първо да уеднаквим тълкуването на нормативите от проектиращи и проверяващи, за да търсим устойчиво решение на проблемите през евентуални законови промени и в дългосрочен план - изцяло нов закон. Предложената тук графична част при консенсус в гилдията може да залегне като графично приложение към ЗУТ и Наредба 7 и да се използва като помагало в процеса на обучение на студентите по архитектура. Разчитаме на вашето активно участие в дебата.

За контакт:
zutgrafiki@gmail.com