

*арх. Любомир Георгиев
арх. Евгени Велев*

Графики към ЗУТ и Наредба 7

*гр. София
2019*

© арх. Любомир Георгиев Георгиев, 2019 г.
© арх. Евгени Ивайлов Велев, 2019 г.
© Камара на Архитектите в България - КАБ, 2019 г.

Печат: "Е Принт" ООД, гр. София

ISBN: 978-619-90050-2-6

Imperare sibi maximum imperium est
(Да управляваш себе си е най-висшата форма на власт)

Какво е архитектурата?

За едни тя е застинала музика, за други - обитаема скулптура. За трети е съчетание между функция и красота, за четвърти - просто инвестиция с добра възвръщаемост. А за някои е средство за създаване на удобна, здравословна и устойчива среда на обитаване.

При всички случаи, обаче, архитектурата е нещо, което засяга цялото общество. Произведенията на архитектурата, за добро или лошо, остават дълго след създателите си, формирайки пространството, в което всички ние живеем, и наричаме своя жизнена среда, свой дом. За да бъде тази среда приемлива за всички, обществото създава правила за реда и начините на устройство и застрояване. Понякога тези правила са добри, понякога - недотам, но едно е сигурно: тези правила трябва да са ясни, разбираеми и най-важното - еднакви за всички.

Целта на тази книга е да постави началото на дискусия - обществена и професионална, чрез която да бъдат установени тъкмо такива правила - общоприложими и еднозначни, които всеки, ангажиран с проблемите на създаването на урбанизирана среда да може да разбира и прилага, без да е необходимо да се допитва до администрацията и чиновниците на различни нива относно начините, по които се четат и прилагат нормите.

Не може да се приеме, че, в страна като България, във всяка община е допустимо и редно да има свой прочит и начин на прилагане на Закона и наредбите, които са създадени, за да са еднакво валидни за всички. Създаването и управлението на такива норми и правила е наша, на архитектите, работа - както е наша работа и правилното им прилагане.

Тази книга е за всички, които имат отношение към разгледаните в нея въпроси. За архитектите, които проектират - както и за онези, които проверяват и оценяват проектите. За тези, които се обучават, и за онези, които ги обучават. За всички, които създават планове и проекти, както и за всички, които ги прилагат. За всеки, който просто иска да разбере какво и как може да построи в имота си.

Тази книга е за правилата - ясни и разбираеми, такива, каквито трябва да бъдат.

Съдържание:

Част Първа:

Определяне на площи

Застроена площ - общи положения	стр.3
Дефиниции за видове етажи по ЗУТ	стр.7
Определяне на площи - предложения за дефиниции	стр.8
Застроена площ в поземлен имот	стр.9
Застроена площ на сграда	стр.9
Застроена площ на други елементи	стр.10
Схематични положения при определяне на застроена площ	стр.10
Определяне на застроена площ в реални условия при слижни терени	стр.13
Застроена площ на етаж	стр.14
Застроена площ на самостоятелен обект	стр.15
Разгънатата застроена площ в поземлен имот	стр.16
Разгънатата застроена площ на сграда	стр.17
Навеси в поземлен имот	стр.18
Покрита площ в поземлен имот	стр.19
Свободна дворна площ	стр.19
Озеленена площ	стр.19
Плътност на застрояването	стр.19
Интензивност на застрояването	стр.19

Част Втора:

Линии на застрояване

Линии на застрояване	стр.23
Линии на застрояване- спрямо дълбочината на застрояване	стр.26
Линии на застрояване- спрямо дълбочината на застрояване при свързано застрояване само в два имота	стр.27
Преход в етажността при свързано застрояване	стр.28
Отстояния до регулационните линии извън зоната на свързано застрояване	стр.28
Отстояния до странична регулационна линия за дълбочина по- голяма от 16 метра при свободно стоящи сгради	стр.29
Отстояния до странична регулационна линия при свободно стоящи сгради, разположени в ъглови имоти, за дълбочина по- голяма от 16 метра	стр.30
Отстояния до странична регулационна линия при свободно стоящи сгради, разположени в неъглови имоти, за дълбочина по- голяма от 16 метра	стр.31
Отстояния до странична регулационна линия за дълбочина по- голяма от 16 метра при странични регулационни линии с неправилна форма	стр.32

Част Трета:

Отстояния между сградите

Отстояния между сградите през странична регулация	стр.35
Отстояния между сградите през улица	стр.37
Отстояния между сградите през дъно	стр.38
Отстояния между сградите през дъно с разлика в денивелацията	стр.39
Определяне на засенчването между сградите	стр.40

Част Четвърта:

Височини на сградите

Характер на застрояването	стр.43
Връзка между линии на застрояване, височина на сграда и допустим обем на застрояване	стр.44
Височина на сграда - общи положения	стр.45
Определяне на допустим обем на застрояване	стр.46
Височина при "закопана" и "разкопана" сграда	стр.47
Определяне на височина в реални условия при слижни терени	стр.47
Особености при определяне на височината на сградата	стр.48

Част Пета:

Височини на сградите - предложение за нова дефиниция

Сравнителен анализ между сегашната практика и новото предложение	стр.53
Практическо прилагане на новата концепция в реални условия за самостоятелна сграда	стр.55
Практическо прилагане на новата концепция в реални условия при свързано застрояване	стр.57
Височини на сградите - предложение за дефиниция	стр.58

Част Шеста:

Издатини на сградите

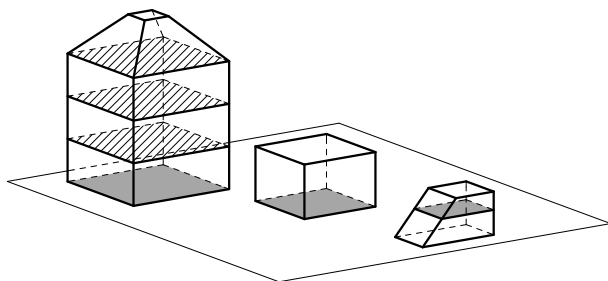
Разяснение за видовете линии - линии на застрояване и строителна линия	стр.61
Издатини - общи положения	стр.62
Примери за елементи пред строителната линия, които не излизат пред линиите на застрояване	стр.63
Еркери	стр.65
Балкони	стр.66
Допустими зони на разполагане на издатини пред линиите на застрояване	стр.67
Еднометрови ивици на издатини към външни регулационни линии	стр.68
Еднометрови ивици на издатини към вътрешни регулационни линии	стр.69
Определяне на зоните за разполагане на издатини пред линии на застрояване и елементи между строителната линия и ограничителните линии	стр.70
Еднометрови линии и балкони при свързано застрояване към външни регулационни линии	стр.71
Елементи над терена и отстояния до граница	стр.72
Други особености при балкони	стр.73
Балкони	стр.77
Куполи, Кули и други подобни	стр.78
Особености на издатините над покривните равнини	стр.84

Част Седма:

Други теми

Свързано застрояване и връзка с К.Инт и Застроена площ	стр.87
Скосяване на застрояването при ъглови имоти	стр.88
Самозасенчване	стр.89
Зони на действие на засенчване през улица за повече от един засегнати имоти	стр.90
Други	стр.91

Част Първа:
Определяне на площи



Застроена площ - общи положения

1. Относно начина на определяне на застроени площи:

Този проблем съдържа два основни аспекта:

1.1. Определяне на ЗП според **геометричните особености** на обекта (кое и защо следва (не следва) да се включва в ЗП):

Действащи норми:

Според § 5, т. 15 от ДР на ЗУТ:

"Застроена площ" е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите 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."

Според § 2 от ДР на Наредба № 7:

"(1) Застроена площ на самостоятелни обекти в сградите (жилища, магазини, ателиета, кабинети, офиси и др. п.) е площта, ограничена от външните конструктивни очертания на външните ограждащи стени на обекта и осовите линии на разделителните стени към съседните обекти или към общите помещения в сградата. Към застроената площ на обекта (жилище и др. п.) се прибавя цялата площ на лоджиите и балконите, измерена по външните им конструктивни очертания.

(2) Застроена площ на жилище (или на друг обект), разположено на повече от един етаж, е сборът от застроените площи на отделните му етажи, вкл. площта на стълбищата в тях.

(3) Когато външната стена е с прозорци, балкони или лоджии, към застроената площ на обекта се включва цялата ѝ дебелина. Когато външната стена е без прозорци, балкони или лоджии, към застроената площ се включва само половината от дебелината на стената, а останалата част от външната стена се причислява като обща част на сградата."

Анализирайки горните текстове, се налага изводът, че понятието **"застроена площ" (ЗП)** се отнася до площ, която:

а) е оградена със стени (в общия смисъл, независимо от материала, от който са изградени стените);

б) е част от сградата (част от самостоятелна сграда, самостоятелен обект в сграда или част от общите части на сграда, в която "Етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника, могат да принадлежат на отделни собственици - държавата, общините и други юридически или физически лица" (чл. 37 от ЗС).

По аргумент от противното, **открити (или покрити, но неоградени) площи не следва да се включват в ЗП** - с изключение на случаите, когато същите са част от обекта с определено функционално предназначение, установено с проекта, и не могат да бъдат причислени като общи части по смисъла на чл. 38 от ЗС, които "по естеството си или по предназначение служат за общо ползване".

Тук законодателят е въвел още две уточнения:

а) не се включват в ЗП елементи с височина до 1,20 м от нивото на прилежащия терен;

б) включват се в ЗП "проветрителните шахти и проходите" намиращи се вътре във "външните очертания" на етажа (очевидно се имат предвид мислените продължения на ограждащите стени).

Доколкото първото уточнение кореспондира с други норми (напр. чл. 42 (4), чл. 151 (1) от ЗУТ) ограничаващи местоположението на сграда или съоръжение (или части от тях) с превишение до 1,20 м - в подобно уточнение може да бъде намерен смисъл. Следва да се отбележи обаче, че текстът **"и други елементи"** във второто изречение от дефиницията **обезсмисля изброителния и характер.**

Що се отнася до второто уточнение - необходимостта от него е спорна, поради следните съображения:

а) **липсва дефиниция** на понятието **"проветрителна шахта"**. Нормата е фактически остаряла, доколкото в съвременните строежи "проветряването" (т. е. осигуряването на необходимия въздухообмен) се осъществява чрез "шахти" в изключително редки случаи. Същевременно обаче, в съвременните сгради често се предвиждат инсталационни отвори и шахти с най-различно предназначение, и често със значителна площ. В този смисъл, по-коректната редакция на текста би била "вкл. площта на инсталационните отвори и шахти в тези очертания";

б) в ЗУТ е налице описание на понятието **"проход"** (чл. 187), по смисъла на което **тези площи са от публично естество**, и върху тях е **наложен своеобразен сервитут** (чл. 187 (3) от ЗУТ). Тези площи не могат да се използват самостоятелно, нито да се присъединяват към обект в сградата - така, по аргумент от по-силното основание, същите не следва да се отнасят към ЗП/РЗП на сградата. В Н7 въпросът е третиран в чл. 71 (4): "В квартали със свързано застрояване по всичките страни на квартала се оставят проходи на всяка от страните на квартала за достъп до вътрешното квартално пространство и за проветряване. Проходите са със светли размери: широчина най-малко 3,20 м и височина най-малко 2,30 м". При съвременните условия това е, по същество, "куха" норма - законът не борави с понятието "квартал" по отношение на застрояването, нито пък вътрешността на съответните УПИ може да бъде легално определена като "вътрешноквартално пространство", без съобразяване с правото на собственост в съответните му граници. Случаите, при които това може да се направи на консенсусна основа (чрез ПУП/РУП), са посочени в цитирания по-горе чл. 187 от ЗУТ.

1.2. Определяне на ЗП според **техническите особености** на обекта (по кои очертания се определя ЗП, според спецификата на отделните елементи):

Коментарът по този въпрос се налага, защото все по-често се установява практиката застроените площи (ЗП и РЗП) да се определят по най-външния слой на съответните ограждащи елементи, включително дебелината на външния изолационен слой - нещо, което, освен че не кореспондира с нормативната уредба и строителните традиции в България, противоречи и на здравия разум, и е безспорен източник на конфликти - сега и за в бъдеще.

1.2.1. Според възприетите в България (и не само) традиции - оразмеряването, в това число и определянето на площи, се извършва по т. нар. "зидарски" размери - т. е. без да се отчитат дебелините на "финишните" слоеве - мазилки, облицовки и пр.

1.2.2. Въпросът е принципен - на какво основание, например, да се отчита дебелината на изолацията, а дебелината на мазилката (колкото и да е тя) - не?

1.2.3. Външният слой при една сграда (каквото и да е той) поначало е с експлоатационна годност далеч по-малка, отколкото конструкцията (вкл. стените) като цяло - какво би се случило при евентуална подмяна с друг материал? Промяна в площите на всеки 20-30-40 години, може би?

1.2.4. Дебелината на външния изолационен слой е функция от съответните нормативи за енергийна ефективност - променяни многократно през последните 30 години. Какъв е смисълът да се залага трайно такъв параметър, който може да се промени по всяко време?

1.2.5. Площта на един обект е определяща с оглед вещните права - ограничени, или не (собственост, суперфиция, ползване). Как така два еднакви обекта (например - два апартамента в една сграда, един над друг) ще имат различни площи - единствено поради причината, че на архитекта му е хрумнало да "освежи" фасадата с различни по дебелина облицовки?

1.2.6. С доста популярното напоследък "саниране", при такъв подход към определяне на площите, на практика ще се увеличи площта на неопределен брой обекти - и така няма да съответства нито на документите за собственост, нито на скиците / схемите в кадастралните карти, нито на данните в данъчните служби. Какви са последствията от това - не е трудно да си представим.

1.2.7. В случаите, когато обектът с така нараснала площ е предмет на суперфиция - приращението в площ, по закон, е в полза на собственика на земята - някой има ли представа какво ще се случи, ако последният (без значение дали е държава, община, физическо или юридическо лице) предяви правата си?

1.2.8. Какво би се получило, ако, да речем, днес съм собственик на обект, изолиран с дебелина 10 см, а след 20 години (поради по-напреднали технологии) изолацията се замени с нещо с дебелина 5 см, или просто термоизолационна боя от ново поколение? Площта на обекта ще се намали - как ще се отрази това в документа ми за собственост?

1.2.9. По-голямата площ се отразява и на коефициента за интензивност (Кинт). Добре - по-дебелата изолация до по-голямо натоварване на територията ли води? Щеше да е смешно, ако не беше тъжно.

Подобни аргументи могат да бъдат излагани още дълго, и подробно. От друга страна - ако се възприеме идеята, че **площта следва да се определя по външните очертания на елементи, чието отстраняване би нарушило конструктивната цялост на сградата** - нещата биха могли лесно да си дойдат на мястото.

Така, предвид горното, определението за "застроена площ" (ЗП) би могло да придобие следния вид:

"Застроена площ" е площта, ограничена от външните конструктивни очертания на оградящите стени на ~~първия надземен етаж или на полуподземния етаж~~ приземно ниво, включително площта на ~~проветрителните~~ инсталационните отвори и 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.

Предложението думите "на първия надземен етаж или на полуподземния етаж" да бъдат заменени с "на приземно ниво" е продиктувано от факта, че определенията за тези етажи са обвързани с разположението им спрямо нивото на прилежащия тротоар (терен към улицата), а не с действителното им разположение спрямо нивата в поземления имот - при денivelация на терена разликите могат да бъдат доста съществени, като, например, надземен етаж да е разположен изцяло под нивото на тротоара, или обратното - подземен етаж да е изцяло над това ниво.

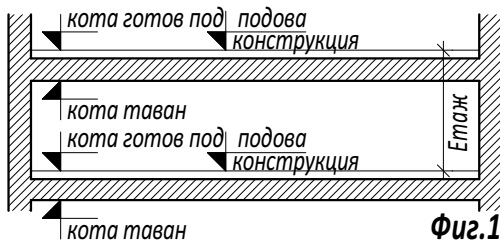
Различните положения и частни случаи на определяне на площи са широко известни - част от сградата на колони, с атриумни пространства, вътрешни дворове, покриви - тераси, и т. н. Доколкото всичките умозрителни гимнастики, на които сме били свидетели, имат отношение **главно към параметрите** Плътност (Пл) и Интензивност (Кинт), следва да се отбележи, че:

а) **неоградените площи** - без значение открити или покрити, по никакъв начин не увеличават "натоварването на територията" с обитатели (основната причина за съществуването на устройствени показатели въобще).

б) тези площи могат да изпълняват и други функции (напр. озеленяване) - а няма как една площ да бъде хем застроена, хем озеленена.

в) откритите покривни тераси по нищо не се отличават от плоските неизползваеми покриви - няма никаква причина едните да бъдат включвани в РЗП, а другите - не. Тези площи не нарушават никакви показатели, тъй като не могат да бъдат обитавани в прекия смисъл на думата.

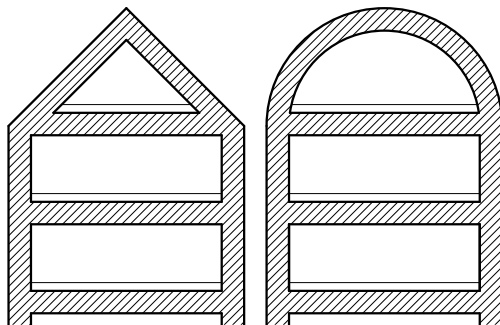
Опасенията, че такива площи могат впоследствие по незаконен начин да бъдат присъединявани към сградите (или отделни обекти в тях), не могат да бъдат причина за налагане на тотални рестрикции в тази посока. В този смисъл, поради опасения от бъдещо заграждане (усвояване), може би е добре занапред да се обмисли норма, подобна на съществувалата в чл. 124 (2) от ППЗДС от 1996 г. (отм. 2006 г.): "Отделно ползвани тераси към обектите, които се явяват покрив на долния етаж, се продават като правоползване. Редуцираната им площ не се включва в застроената площ на обекта и се заплаща по цена съгласно чл. 105".



Фиг.1

ЗУТ, ДР, §5, т.47

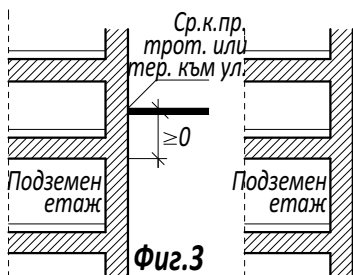
"Етаж" е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции.
(Фиг.1)



Фиг.2

ЗУТ, ДР, §5, т.51

"Тавански етаж" е етажът, разположен в подпокривното пространство и ограничен частично или цялостно от покривните плоскости.
(Фиг.2)



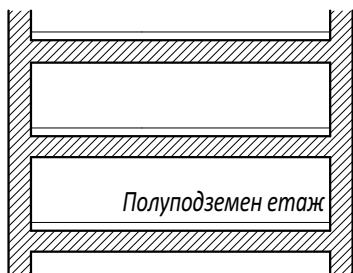
Фиг.3



Фиг.4

ЗУТ, ДР, §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.3 и Фиг.4)



Фиг.5

ЗУТ, ДР, §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.5)



Фиг.6

ЗУТ, ДР, §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.6)

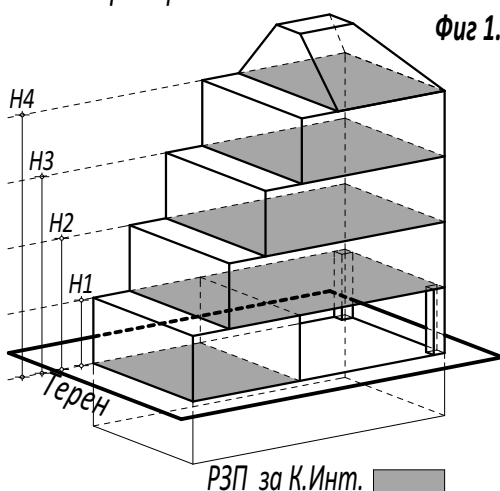
Определяне на площи - предложения за дефиниции:

Действащите към момента нормативи боравят с две определения за площ, относими към застрояването:

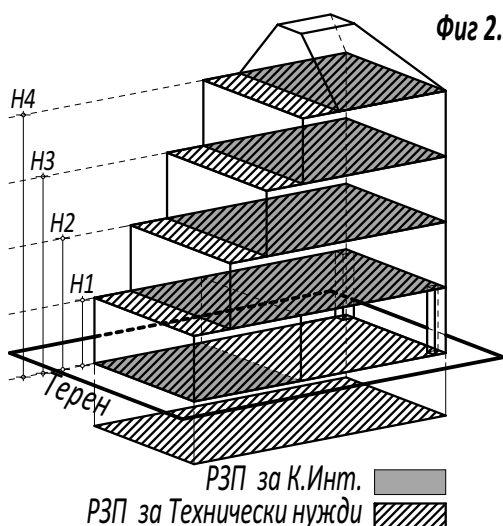
1. **ДР на ЗУТ, § 5, т. 15:** "Застроена площ" е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

2. **ДР на ЗУТ, § 5, т. 18:** "Разгъната застроена площ" е сборът от застроените площи на всички надземни етажи на основното и допълващото застрояване. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.

Както се вижда, нормата определя РЗП като сбор от ЗП на надземните етажи - без, обаче, да дефинира що е то "ЗП на етаж" - доколкото определението за ЗП по т. 15 се отнася, както е посочено, само до първия надземен, или полуподземен етаж. Също така, в понятието РЗП не се включват подземните етажи - нещо, което не е правилно от техническа гледна точка - доколкото употребата на термина РЗП не се ограничава единствено до определяне на параметъра "интензивност на застрояването", а е важен показател за застрояването въобще. Горните разсъждения навеждат на мисълта, че е необходимо еднозначно дефиниране на понятията, относими към различните характеристики на застрояването (за определяне на **устройствени параметри**, от една страна, и от друга - **площни и технически показатели** за конкретните сгради). В този смисъл, полезно би било понятията да се дефинират възможно най-точно.

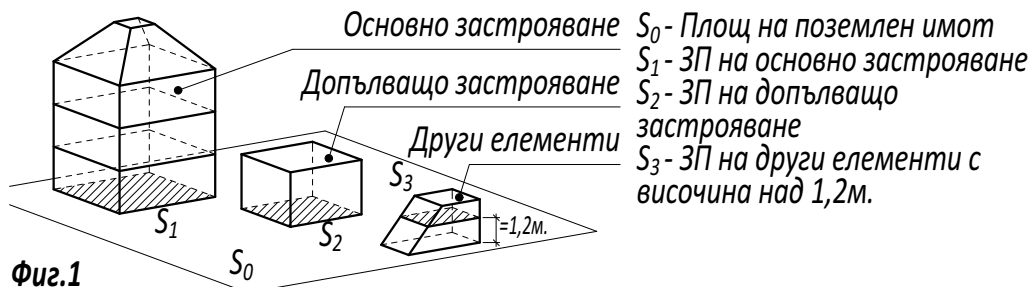


Определяне на РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ЗА КИНТ (Фиг.1)



Определяне на РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ за ТЕХНИЧЕСКИ НУЖДИ (Фиг.2)

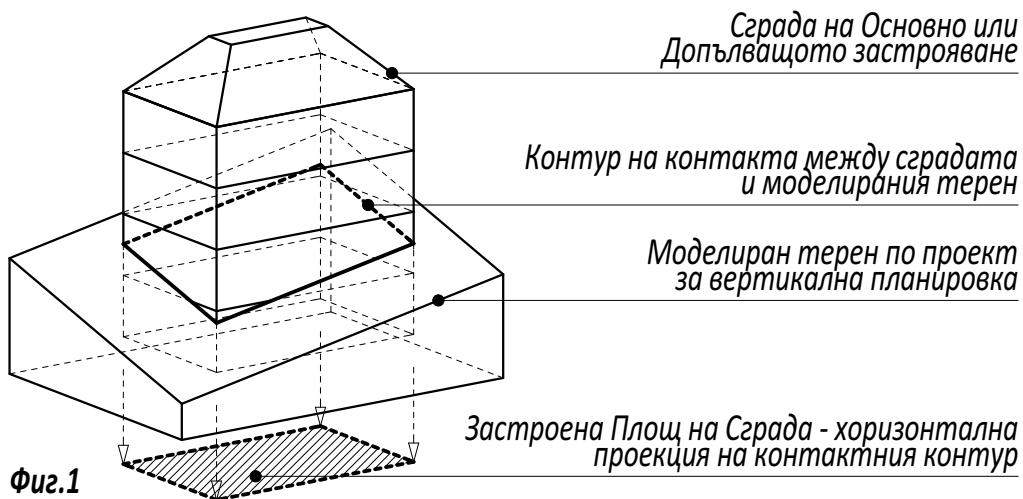
1. **"Застроена площ в поземлен имот"** е сбор от площите на всички постройките в имота, определени по външните конструктивни очертания на ограждащите стени на приземно ниво, включително площта на инсталационните отвори и шахти в тези очертания. В тази площ не се включват елементи от застрояването с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен. По смисъла на това определение "ограждаща стена" е всеки строителен елемент, който по естеството си, или по предназначение, отделя вътрешността на сградата от околното външно пространство.



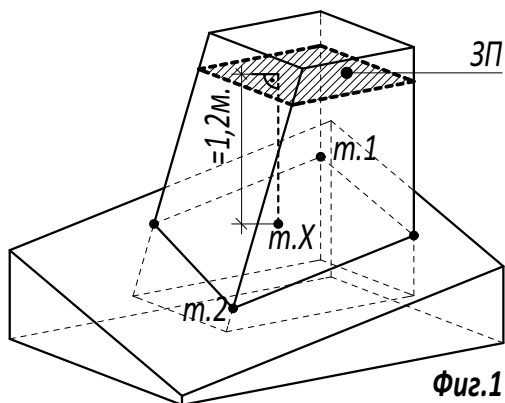
Фиг.1

Застроена площ в поземлен имот = $S_1 + S_2 + S_3$ (Фиг.1)

2. **"Застроена площ на сграда"** е площта, определена по външните конструктивни очертания на ограждащите стени на приземно ниво, включително площта на инсталационните отвори и шахти в тези очертания. По смисъла на това определение "ограждаща стена" е всеки строителен елемент, който по естеството си, или по предназначение, отделя вътрешността на сградата от околното външно пространство.



Фиг.1



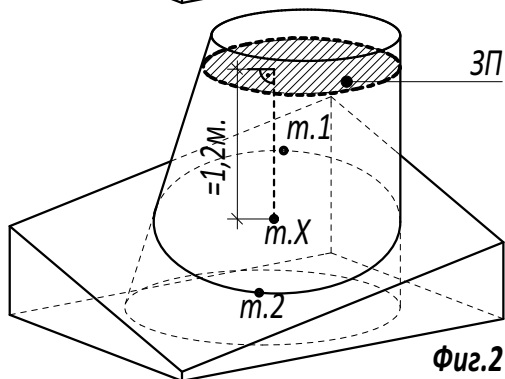
Фиг.1

"Застроена площ на други елементи" е площта на онези елементи, чиято височина е по-голяма от 1,2м. над прилежащия терен (Фиг.1 и Фиг.2).

m.1 - най-висока точка

m.2 - най-ниска точка

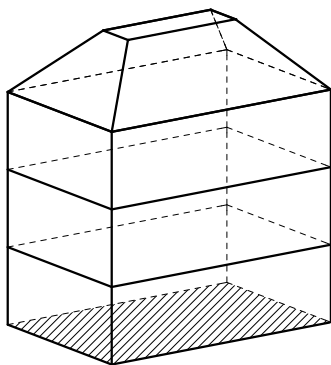
m.X - средно аритмет. от m. 1 и m. 2



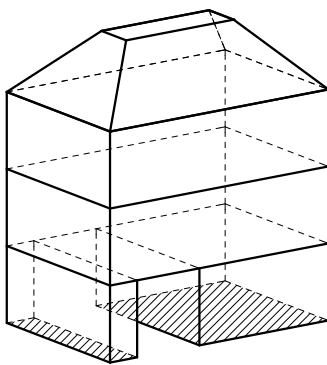
Фиг.2

Според ДР на ЗУТ, §5, т.52: При определянето на средната точка на прилежащ терен се взима средноаритметичната стойност от най-високата и най-ниската точка от моделирания терен (Фиг.1 и Фиг.2)

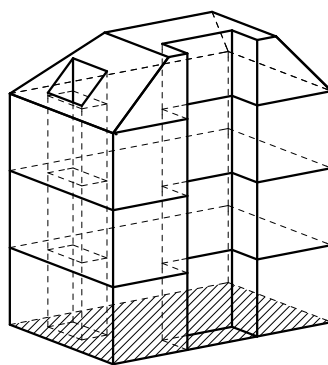
Схематични положения при определяне на застроена площ в поземлен имот:



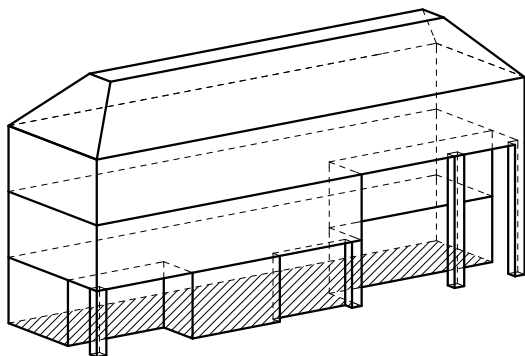
Положение 1: Основно



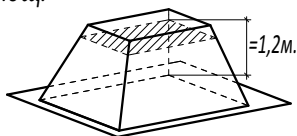
Положение 2: При сграда с проход(и)



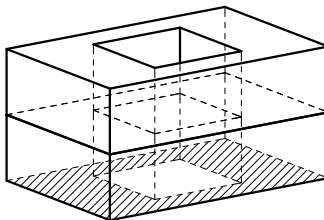
Положение 3: При сграда с проветрителни шахти, асансьорни шахти, шахти за вертикални щрангове и инфраструктура в обхват до покрива.



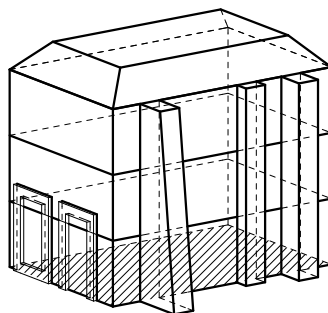
Положение 4: При сграда с външни елементи, които не формират площ, отделена от околното пространство с "ограждащи стени". В тези случаи площта на стъпката на конструктивния елемент не влиза в застроената площ.



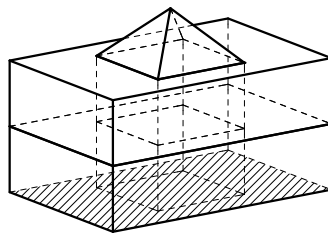
Положение 6: При други елементи с височина над 1,2м. над ср.к.пр.тер, площта се добавя към застроената площ.



Положение 7: При сграда с вътрешен двор (патио)

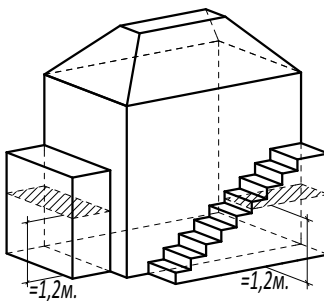


Положение 5: При сграда с пиласстри, контрафорси, конструктивни елементи при надграждане и/или рамки около отвори. В тези случаи площта на стъпката на елементе не влиза в застроената площ.

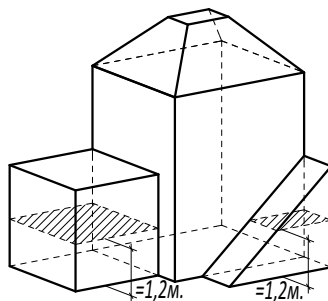


Положение 8: При сграда с атриум.

За случаите на "наддаване над цокъла на сградите" (съгласно текста на действащата норма), не става ясно, какво се има предвид, още повече, че "наддаването" би следвало да е "издатина" по смисъла на Чл. 87 и 88

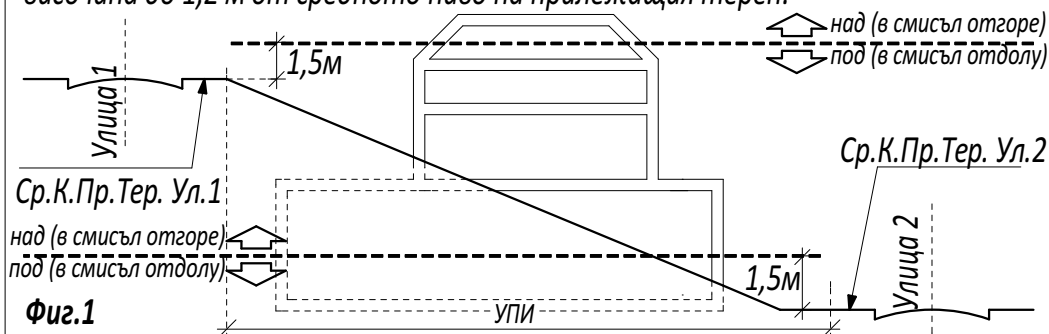


Положение 9: При сграда (сгради) с външно стълбище и/или площадка с височина над 1,2м. над ср.к.пр.тер, площта се добавя към застроената площ.



Положение 10: При сграда (сгради) с рампа и/или гараж с височина над 1,2м. над ср.к.пр.тер, площта се добавя към застроената площ.

"Застроена площ" е площта, ограничена от външните очертания на оградящите 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.



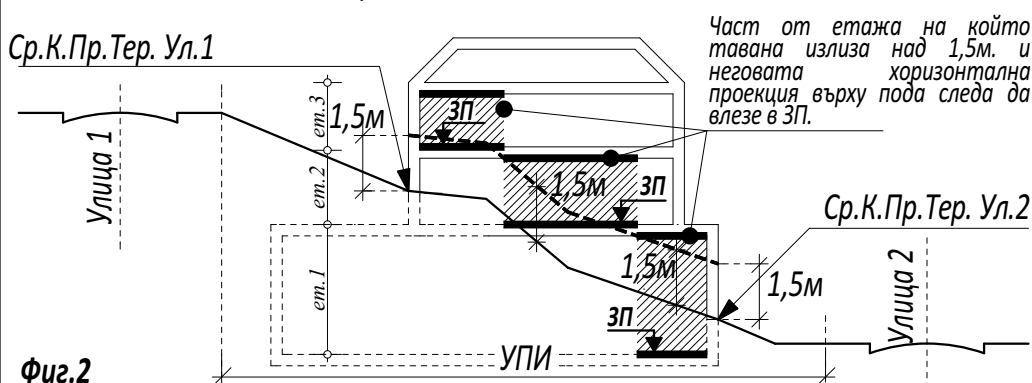
Фиг.1

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

Когато имаме две улици възникват следните въпроси:

Спрямо коя улица да се вземе "първия надземен или полуподземен етаж"? Не може да се даде приоритет на нито една от улиците, следователно, етажът не може да се определи еднозначно по смисъла на горната дефиниция.

Която от двете улици да вземем за отправна точка, може да се окаже, че етаж разположен в по-голямата си част под земята, следва да се счита за надземен, а етаж, който е разположен изцяло над терена, ще бъде подземен по смисъла на определението.



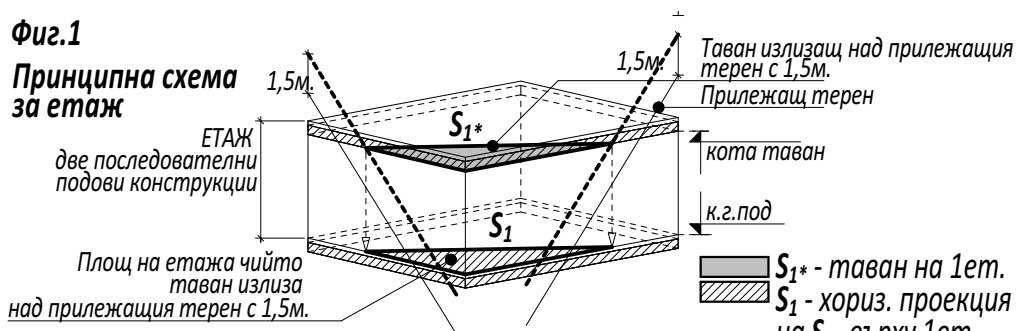
Фиг.2

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

Явно това е правилната постановка. Застроената площ е сумата от ЗП ет.1, ЗП ет.2 и ЗП ет.3 (Фиг.2)
стр.12

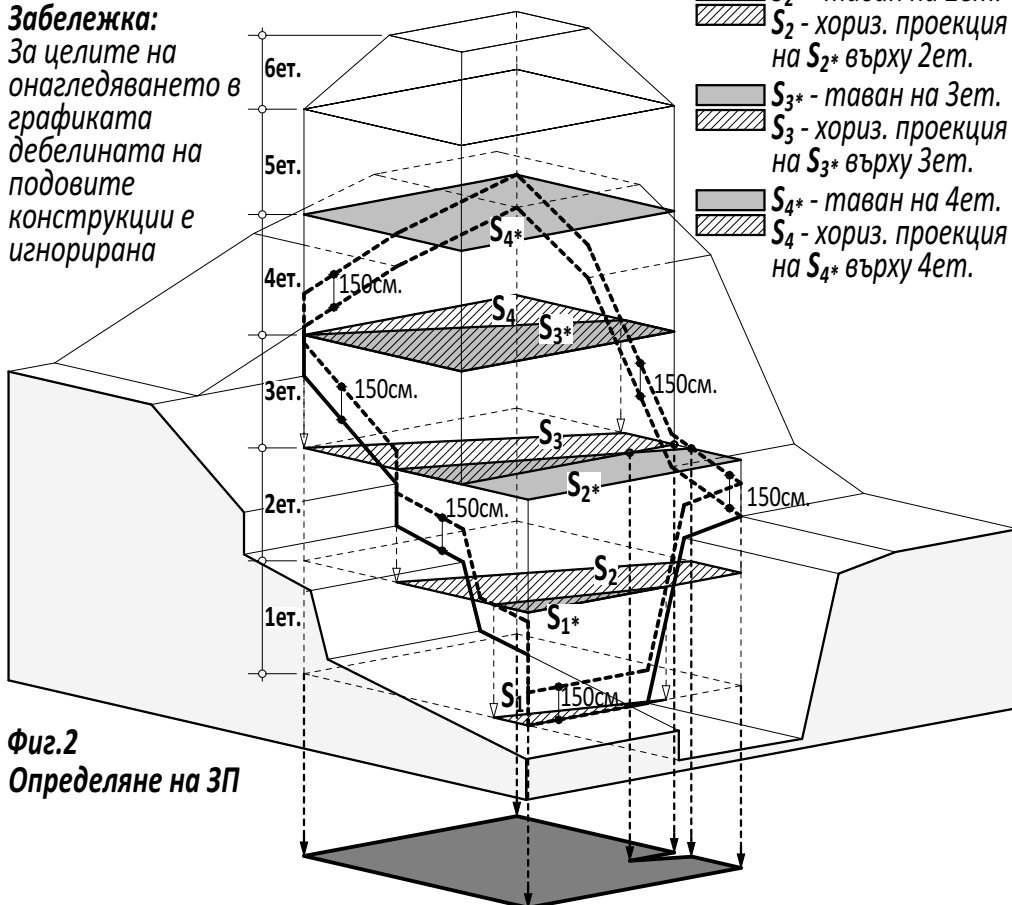
Φιζ.1

Принципна схема за етаж



Забележка:

За целите на
онагледяването в
графиката
дебелината на
подовите
конструкции е
игнорирана

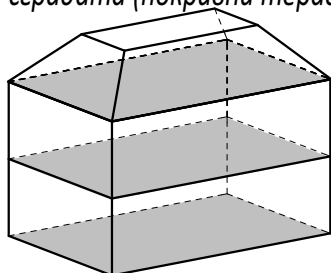


Фиг.2

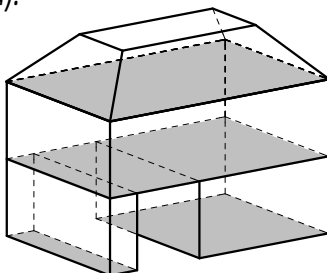
Определяне на ЗП

За определяне на ЗП се приема площта на хоризонталната проекция на всички проекции представляващи застроена площ за всеки един етаж

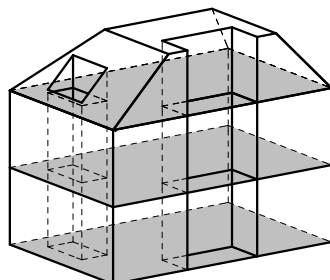
3. **"Застроена площ на етаж"** е площта, определена по външните очертания на подовата конструкция на етажа, включително прилежащите стълбища, стълбищни площадки, рампи, асансьори и асансьорни шахти в тези очертания. В застроената площ на надземните етажи се включва и площта на открити тераси, представляващи покриви на разположени под тях части от сградата (покривна тераса).



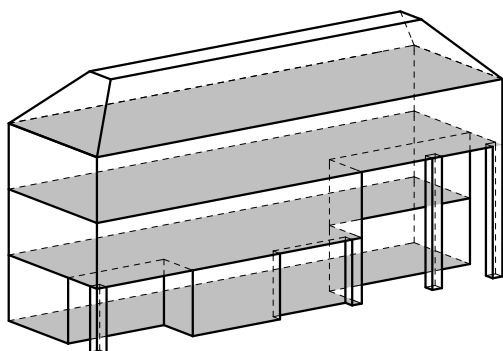
Положение 1: Основно



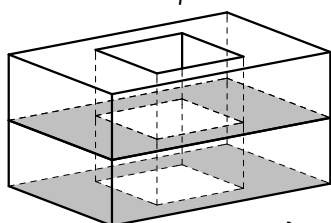
Положение 2: При сграда с проход(и)



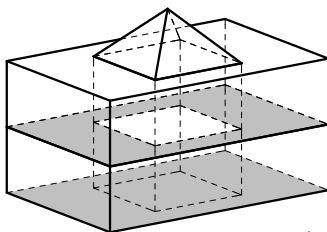
Положение 3: При сграда с проветрителни шахти, асансьорни шахти, шахти за вертикални щрангове и инфраструктура. При тези случаи не се изисква изграждане на стена, която да отдели шахтата от калканната стена, освен ако това не се налага от конструктивни съображения. Оставянето на шахтата без стена към калкана, би подобрило процеса на вентилация, ако в съседния имот също има проветрителна шахта. Стена, която да затвори контура на шахтата, следва да се изисква когато шахтата е в края на свързаното застрояване.



Положение 4: При сграда с външни елементи, които не формират площ, отделена от околното пространство с "ограждащи стени". В тези случаи площта на стълката на конструктивния елемент не влиза в застроената площ.

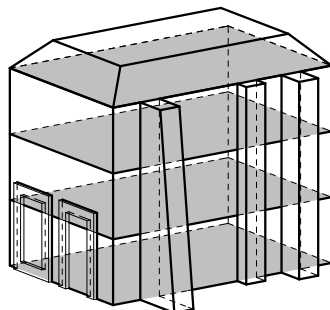


Положение 5: При сграда с вътрешен двор (патио)



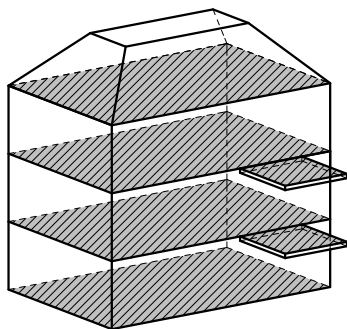
Положение 6: При сграда атриум.

Положение 7: При сграда с пиласстри, контрафорси, конструктивни елементи при надграждане и/или рамки около отвори.

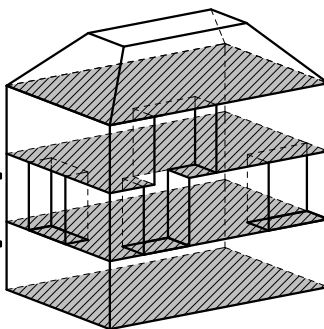


Легенда:

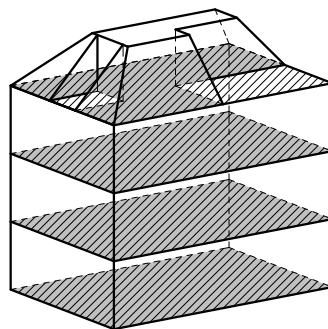
■ РЗП за К.Инт.



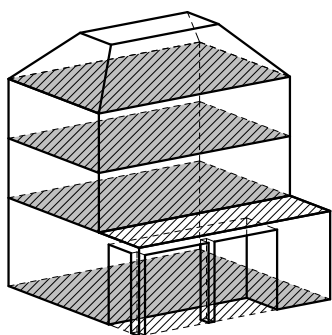
Фиг 1: При балкони



Фиг 2: При лоджии



Фиг 3: При подпокривни етажи



Фиг 4: При тераси

Легенда:

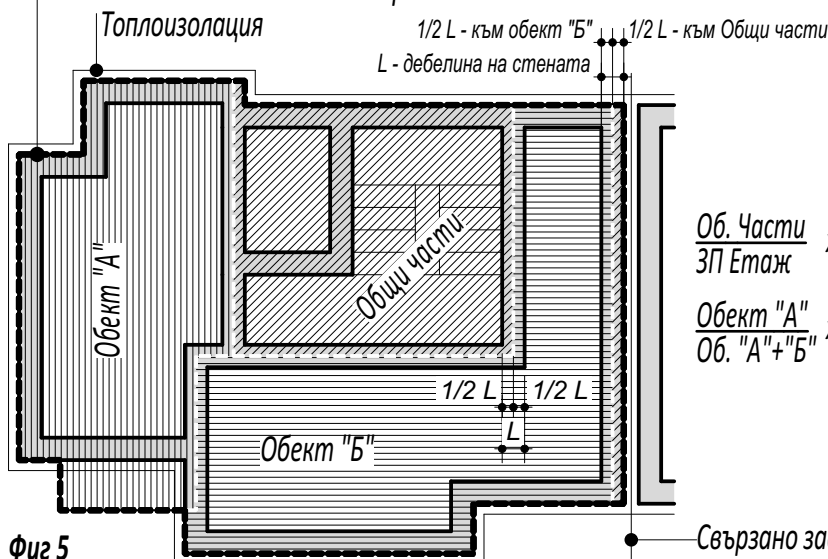
■ РЗП за К.Инт.

▨ РЗП за Технически нужди

▩ Препокриване на двете

4. "Застроена площ на самостоятелен обект в сграда" е площта, определена по външните конструктивни очертания на ограждащите стени на обекта и осовите линии на разделителните стени към съседните обекти или към общите помещения в сградата. Към застроената площ на обекта се прибавя цялата площ на лоджиите и балконите, измерена по външните им конструктивни очертания. Когато обектът е разположен на два или повече от етажите на сградата, застроената му площ е сбор от застроените му площи на съответните нива, включително стълбите и площадките в тези очертания.

Конструктивно очертание
и ЗП Етаж



Фиг 5

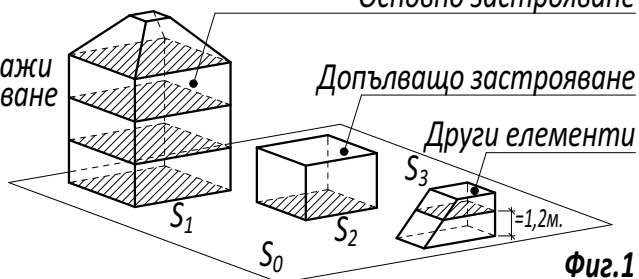
$$\frac{\text{Об. Часту}}{\text{ЗП Етаж}} \times 100 = \% \text{ на Об.Ч.}$$

$$\frac{\text{Обект "А"}}{\text{Об. "А" + "Б"}} \times 100 = \% \text{ от Об.Ч. за "А"}$$

5. "Разгъната застроена площ в поземлен имот" е сбор от застроените площи на всички приземни и надземни етажи на сградите в поземления имот. В тази площ не се включват елементи от застрояването с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен, както и площта на открити тераси, представляващи покриви на разположени под тях части от сградата (покривни тераси).

Основно застрояване

S_0 - Площ на поземлен имот
 S_1 - ЗП на всички надземни етажи
 S_2 - ЗП на допълващо застрояване
 S_3 - ЗП на други елементи с височина над 1,2м.



Разгън. Застр. Пл. = $S_1 + S_2 + S_3$

Фиг.1

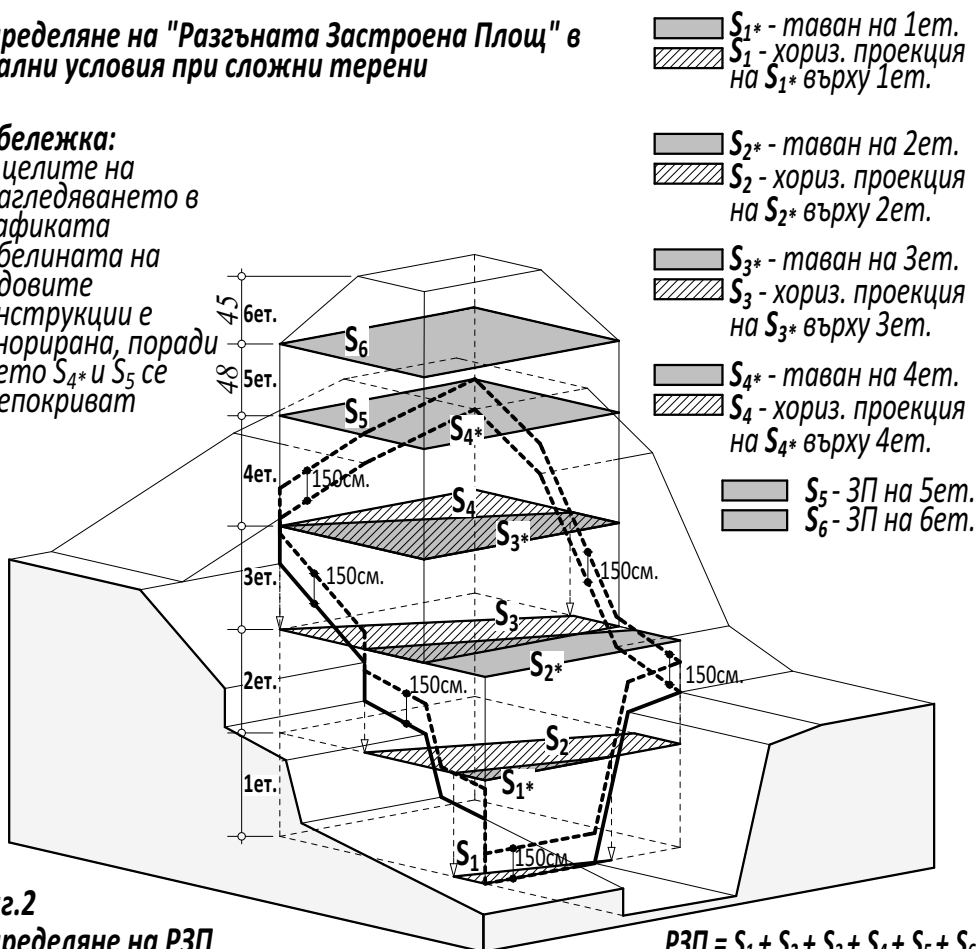


6. "Разгъната застроена площ на сграда" е сбор от застроената площ на сградата, и застроените площи на всички етажи (надземни и подземни). Към разгънатата застроена площ се прибавят и площите в подпокривното пространство, както и площта на покривните тераси.

Определяне на "Разгъната Застроена Площ" в реални условия при сложни терени

Забележка:

За целите на онагледяването в графиката дебелината на подовите конструкции е игнорирана, поради което S_4^* и S_5 се препокриват



Фиг.2

Определяне на РЗП

$$РЗП = S_1 + S_2 + S_3 + S_4 + S_5 + S_6$$

Следва да се отбележи, че нормативната уредба (в частност - по устройство на територията) игнорира една група постройки (съоръжения), които, обаче, съществуват, и са неотменима част от застрояването в поземлените имоти. Това са **навесите (покрити площи)** - определение за "навес" е дадено единствено в т. 23 от § 1 от ДР на Наредба Из-1971 за СТПНОБП. За нуждите на устройственото планиране и инвестиционното проектиране е наложително еднозначно дефиниране на тези площи, тъй като те са различни от застроената площ в имота. Тъй като тези площи не могат да бъдат дефинирани по затворения контур, определен от ограждащите стени, следва да бъдат определяни по хоризонталната проекция на контура на покритието върху условната равнина, определяща прилежащия им терен.

7. "Навеси в поземлен имот"

Определение по т. 23 от § 1 от ДР на Наредба Из-1971 за СТПНОБП:

„Навес“ е съоръжение, което отговаря най-малко на едно от следните условия:

а) най-малко три страни са отворени, като площта им е не по-малка от две трети от общата площ на външните стени

тук следва да е в сила и положение при което в план стените са произволен брой, както и не са прави, а криволинейни в план и изпълнявайки условието за наличие на навес, то площта на отворите в тези стени, общо, не трябва да е по-малка от две трети от площта на плътната част на стените,

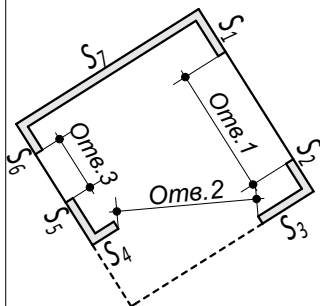
или

б) две от срещуположните външни стени са отворени, като площта им е не по-малка от една втора от общата площ на външните стени и разстоянието между тях е не по-голямо от 70 т,

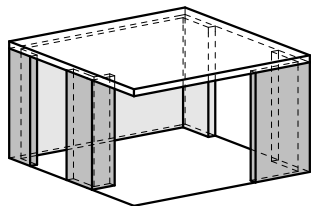
или

в) две от съседните му стени са изцяло отворени, като разстоянието от тях до срещуположните им външни стени е не по-голямо от 30 т.

Дефиниция за Навес



Фиг.1.1, План

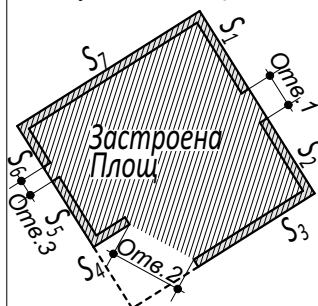


Фиг.1.2, Аксонометрия

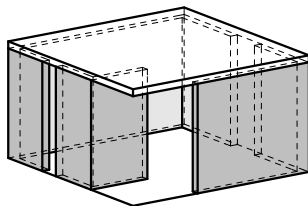
Сума площ (Отв.1,2,3)
 $\geq 2/3$ от

Сума площ стени
 $(S_1, S_2, S_3, S_4, S_5, S_6, S_7)$

Дефиниция за Застроена Площ



Фиг.2.1, План



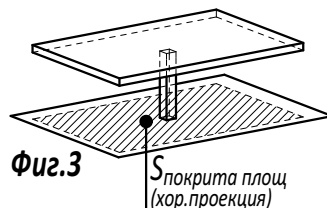
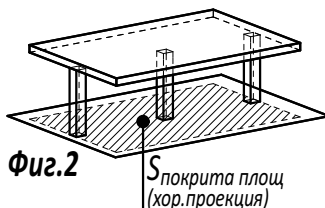
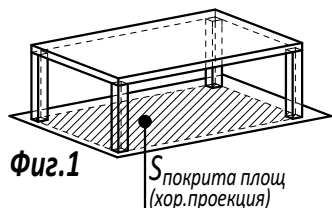
Фиг.2.2, Аксонометрия

Сума площ (Отв.1,2,3)
 $< 2/3$ от

Сума площ стени
 $(S_1, S_2, S_3, S_4, S_5, S_6, S_7)$

От което следва, че навесите не влизат в състава на площите за определяне на Плътност на Застрояване и К.Инт, при посочените по а), б) и в) случаи. Но, оградени и покрити площи по определенията на а), б) и в), следва да се смятат за застроени площи, като по смисъла за ограждаща стена от определението на §5, т.5 от ДП на ЗУТ, се считат всички видове стени и ограждащи елементи, които могат да обособят обем и пространство със самостоятелно ползване, а формираната в тези случаи застроена площ влиза в състава на площите за определяне на Плътност на Застрояване и К.Инт.

8. **"Покрита площ в поземлен имот"** е площ, частично оградена или неогградена, на един етаж, чиито покрив е опрян на единични конструктивни елементи, които не образуват затворен контур (Фиг.1, Фиг.2, Фиг.3), като тези площи не влизат в състава на площите за определяне на Плътност на Застрояване и К.Инт.



Като следствие от казаното по-горе, определението за свободна дворна площ по § 5, т. 16 от ДР на ЗУТ би следвало да се допълни:

9. **"Свободна дворна площ"** е разликата между площта на урегулирания поземления имот, и застроените и покрити площи, както и площите на навесите. За такава площ се считат и откритите използвани тераси върху подземния етаж, както и озеленените площи.

Също, необходимо е да се определи еднозначно понятието "озеленена площ", доколкото същото е нормиран устройствен параметър:

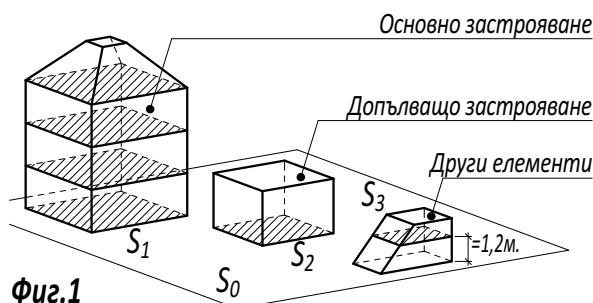
10. **"Озеленена площ"** е всяка площ с естествено, или изкуствено положено, почвено покритие върху равен или наклонен терен, включително и върху подземни или надземни части на сградите, изцяло или частично открити, както и вертикално озеленени площи.

По-нататък, очевидно, ще се наложи и по-точна дефиниция на понятията "плътност" и "интензивност" на застрояването - с оглед на прилагането им спрямо ЗП и РЗП в ПИ, а не въобще.

1. **"Плътност на застрояването"** е отношението на **застроената площ в поземления имот** към площта на имота, изразено в процент.

2. **"Интензивност на застрояването"** е отношението на **разгънатата застроена площ в поземления имот** към площта на имота, изразено в абсолютно число.

Така, съответните термини, относими към определянето на площи, ще се използват с по-голяма яснота с оглед на предназначението им - за определяне на **устройствени параметри**, от една страна, и за **площно - технически показатели** за отделните сгради, от друга.

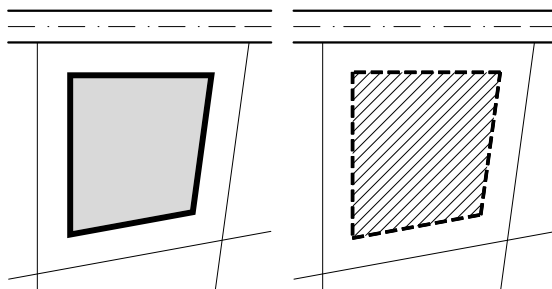


$$\text{Пл. на Застр.} = \frac{S_1 + S_2 + S_3}{S_0} \quad (\times 100 \text{ за изразяване в } \%)$$

$$\text{К. Инт.} = \frac{S_1 + S_2 + S_3}{S_0}$$

Площ на УПИ - S_0
РЗП на сграда - S_1
ЗП на доп.застр. - S_2
Площ на други елементи - S_3

Част Втора:
Линии на Застрояване



Линии на застрояване (ограничителни и задължителни):

ЗУТ, Чл. 25: Застрояването в урегулирани поземлени имоти се определя с външни и вътрешни линии на застрояване, до които според предвиждането на подробния устройствен план могат да се разполагат или по които задължително се разполагат сградите в приземното им ниво.

Наредба 7, Чл. 75:

(1) Застрояването в урегулираните имоти се извършва съобразно линиите на застрояване, определени с подробния устройствен план, съгласно изискванията на чл. 25 - 35 ЗУТ.

(2) С подробния устройствен план се определят линии на надземното застрояване и линии на подземното застрояване, които могат да бъдат:

1. задължителни линии, до които е задължително да се разположи застрояването;

2. или ограничителни линии, до които застрояването може да се разположи (или може да отстъпи навътре от тях).

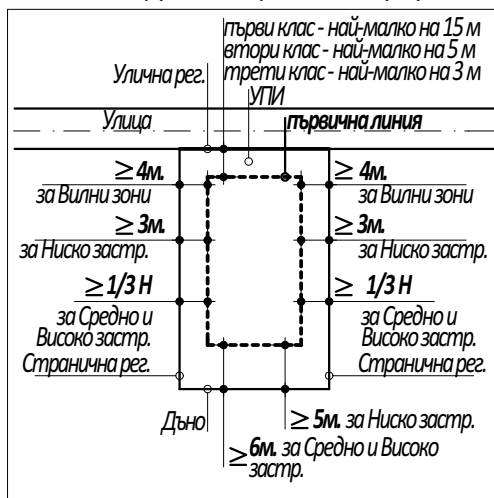
(3) С оглед провеждане на пешеходното движение чрез реконструкция на сгради се допуска напавата на тротоари под колонади в сградите при условията на чл. 205, т. 1 - чл. 209 ЗУТ. В тези случаи уличната регулационна линия се провежда по отдръпнатия първи надземен етаж.

Така, според начина им на определяне, **линиите на застрояване** могат да бъдат разделени условно на две групи:

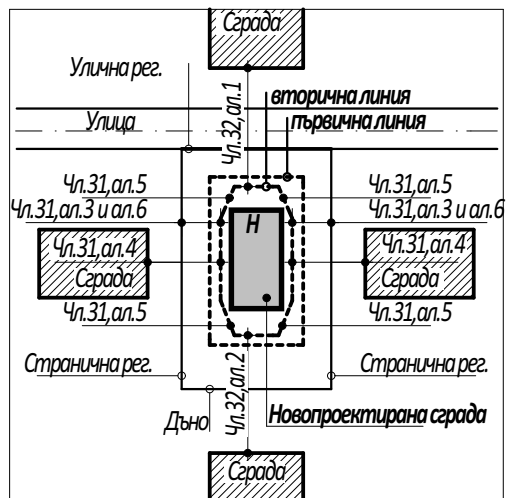
а) **първични**, или основни, които се определят с ПУП и нормите по чл. 26 - чл. 31 (1) и (2) от ЗУТ, и не се влияят от спецификата на застрояването и конкретните теренни условия, и

б) **вторични**, или допълнителни, определяеми според нормите по чл. 31 (3), (4), (5) - чл. 35 от ЗУТ, в зависимост от конкретното разположение на сградите, терена, размерите на имота, и др.

Ограниченията, произтичащи от определяне на линиите на застрояване от двете групи, се прилагат кумулативно.



Фиг.1 Първични, или основни



Фиг.2 вторични, или допълнителни

Основните (първични) линии на застрояване отчитат само установените с план или по закон отстояния, без да отчитат конкретното разположение на сградата в имота, и отношението ѝ към околната застройка.

Допълнителните (вторични) линии на застрояване установяват, в рамките на първичните ограничения, допълнителни такива, в зависимост от размерите и местоположението на конкретната сграда.

Определянето на **първичните линии на застрояване** включва **ограничаване на зоната, допустима за застрояване**, чрез осигуряване на минимално необходимите сервитутни ивици към външните и вътрешни граници на имота.

По-нататък, след определяне на параметрите на конкретното застрояване (форма и размери в план, височина, съдържание, предназначение, функционални особености), върху вече установените първични ограничителни линии, се налагат и ограниченията, произтичащи от:

а) разположение на вътрешните граници на УПИ към река (чл. 31 (3) от ЗУТ);
б) разполагане на застрояването с оглед на спазване на необходимото разстояние през странична регулация, като сбор от изискванията се отстояния за двата съседни имота (чл. 31 (4) от ЗУТ). Тук следва да се отбележи, че естеството на тази норма е дискриминационно и несправедливо, поради следните причини:

- ако се приеме, че и двете сгради в съседните имоти са на нужните отстояния - нормата е излишна поначало;

- ако се приеме, че една от сградите е построена на намалено отстояние, и другата следва да се съобрази с това - редът за такова нещо е определен в чл. 36 от ЗУТ, и процедурата предвижда одобряване на работен устройствен план (РУП) във всички случаи, като отклоненията са в определени граници. Това означава, че нормата по чл. 31 (4) няма самостоятелно приложение в този случай;

- ако се приеме, че една от сградите е построена на по-голямо от изискващото се отстояние, и, поради това, новопредвидената сграда в съседния имот може да се разположи по-близо до границата, отколкото е изисквания се минимален сервитут - това би довело до нарушение на друга норма от закона (чл. 31 (1) или (2) от ЗУТ). Отново, такова нещо е възможно на консенсусна основа, чрез процедура по одобряване на РУП, и нормата е неприложима на самостоятелно правно основание.

в) увеличаване на необходимите разстояния до страничните граници на имота, в зависимост от дълбочината на застрояване на конкретната сграда (чл. 31 (5) от ЗУТ);

г) определяне на разстоянието между застрояването и граница на морски плаж (чл. 31 (6) от ЗУТ);

д) определяне на разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата (чл. 32 (1) от ЗУТ);

е) определяне на разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот (чл. 32 (2) от ЗУТ, изр. първо);

ж) коригиране на разстоянието по-горе според разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради (чл. 32 (2) от ЗУТ, изр. второ);

з) коригиране на разстоянието по чл. 32 (1) или (2) от ЗУТ според благоприятната посока, и височината на първия и следващите нежилищни етажи на засенчената сграда;

и) съобразяване на разстоянията между сградите в случаите на комплексно застрояване според Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба 7 (чл. 33 от ЗУТ).

Тук следва да се направи уговорка, че разстоянията, определени в схемите на Приложението, следва да се прилагат съвместно с нормите по чл. 32 от ЗУТ - в противен случай начинът на определяне би бил дискриминационен и несправедлив.

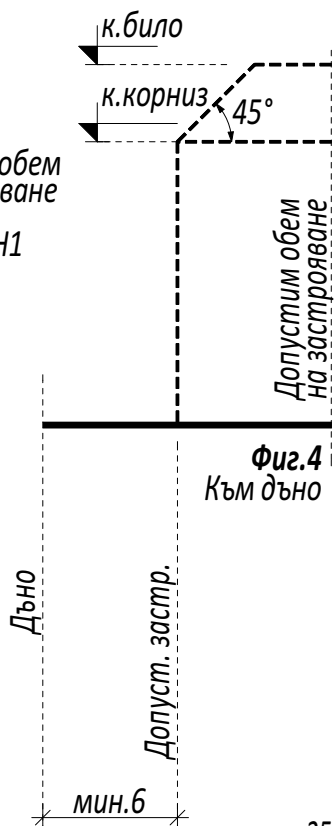
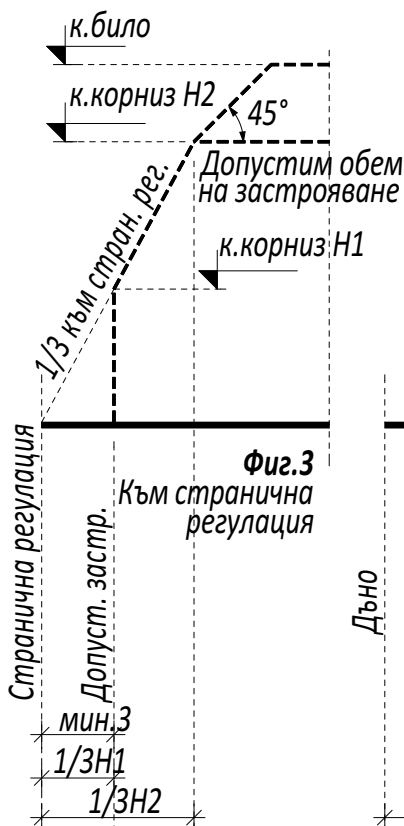
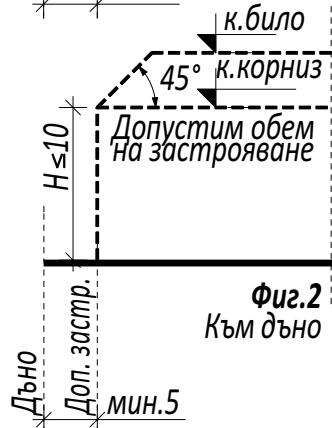
Също така, при определяне на вътрешните отстояния от сградите до границите на УПИ за комплексно застрояване следва да се вземат предвид и нормите по чл. 31 (1) и (2) от ЗУТ, тъй като не бива да се допуска възможностите за индивидуално застрояване на съседните имоти да се влошават единствено поради съседството им с имот за комплексно застрояване.

к) определяне на специфични отстояния към страничните граници и към дъното на УПИ във вилни зони (чл. 34 от ЗУТ);

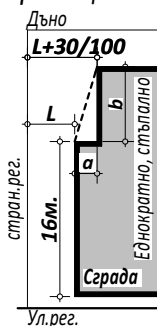
л) определяне на разстоянията между жилищни и нежилни сгради в съседни имоти (чл. 35 (1) от ЗУТ). Тук следва изрично да се упомене приложимостта на чл. 32 (2) и (3) от ЗУТ.

м) определяне на разстоянията от нежилни сгради до вътрешните граници на УПИ, както и между отделни такива сгради в границите му (чл. 35 (2) от ЗУТ);

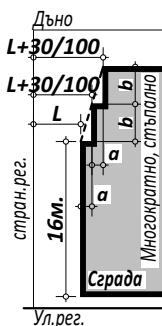
Важно е да се отбележи, че **линиите на застрояване**, определени по-горе като **първични**, са **предмет на устройственото планиране**, а онези, определени като **вторични** - в по-голямата си част са **предмет на инвестиционното проектиране**, доколкото определянето им не е възможно на етапа на устройственото планиране.



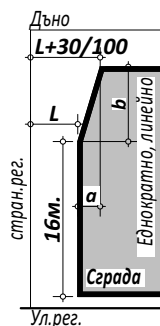
Наредба 7, Чл. 76. (1) В синхрон със ЗУТ, Чл.31, ал.5. Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени 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.



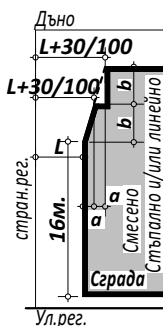
Фиг.1



Фиг.2

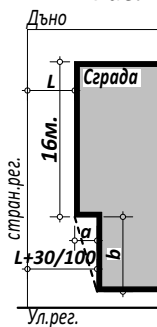


Фиг.3

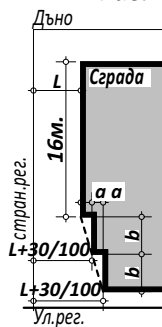


Фиг.4

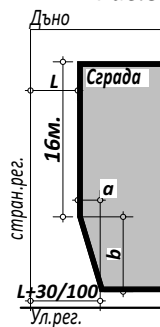
Увеличаване на разстоянието **СЛЕД** 16-я метър спрямо външната регулационна линия, фиг. 1, 2, 3 и 4, където "L" е разстояние, а "a" се отнася към "b" в отношение 30 на 100



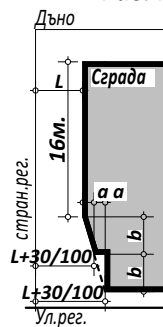
Фиг.5



Фиг.6

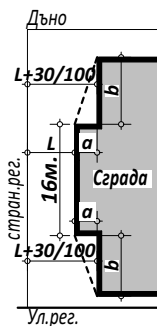


Фиг.7

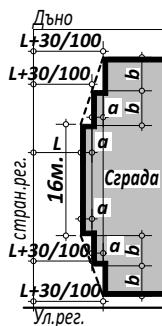


Фиг.8

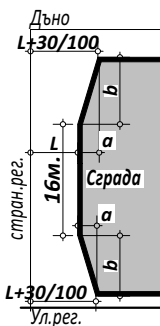
Увеличаване на разстоянието **ПРЕД** 16-я метър спрямо външната регулационна линия, фиг. 5, 6, 7 и 8, където "L" е разстояние, а "a" се отнася към "b" в отношение 30 на 100



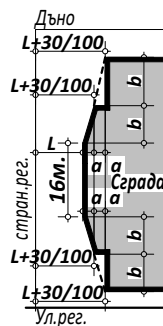
Фиг.9



Фиг.10



Фиг.11



Фиг.12

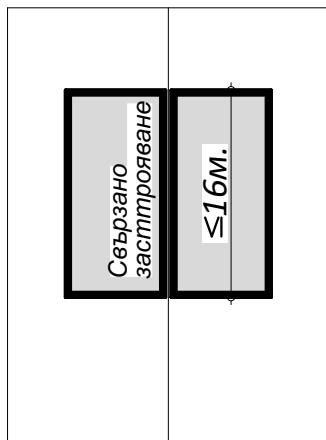
Увеличаване на разстоянието **ПРЕД** и **СЛЕД** 16-я метър спрямо външната регулационна линия, фиг. 9, 10, 11 и 12, където "L" е разстояние, а "a" се отнася към "b" в отношение 30 на 100

При необходимост от увеличеното разстояние не се ограничава неговия характер - еднократно стъпално, многократно стъпално, еднократно линейно или смесено от изброените, както и не се ограничава увеличаването на разстоянието да се извършва към външна или вътрешна регулационна линия.

Още за дълбочината на застрояване, ЗУТ, чл.29, ал.2

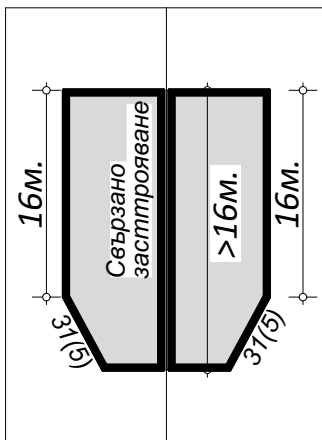
Чл. 29. Дълбочината на застрояване на жилищните сгради не се ограничава, ако са спазени пределно допустимите нормативи за плътност и интензивност на застрояване, за озеленена площ и за разстояния до граници на урегулирани поземлени имоти и между сгради при условията на чл. 31-35, в следните случаи:

1. при свободно застрояване;
2. при свързано застрояване - само в два урегулирани поземлени имота.



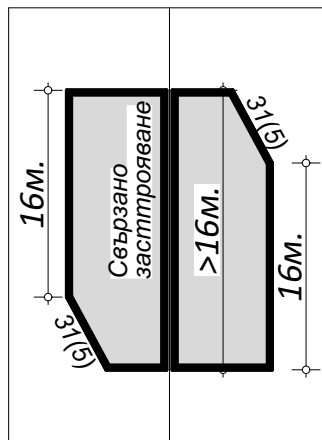
Фиг.1

Обща постановка



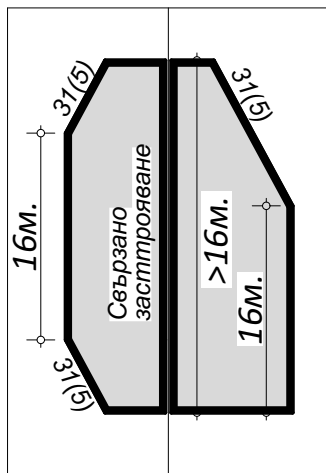
Фиг.2

Едностранно и за двата имота



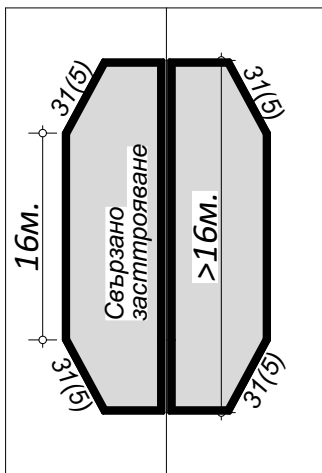
Фиг.3

Разменено- едностранно и за двата имота



Фиг.4

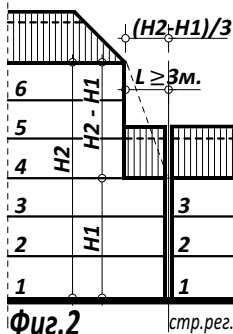
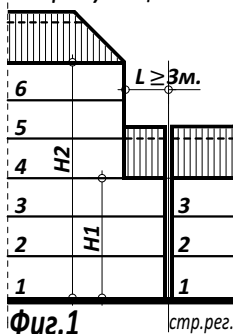
Разменено- едностранно и за единия и двустранно за другия имот



Фиг.5

Двустранно и за двата имота

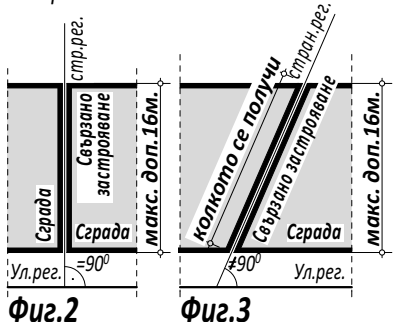
Чл. 82. (10) При свързано застрояване на сгради на основното застрояване се допуска преход в етажността на разстояние най-малко 3 м от регулационната линия.



В случаите, когато се увеличава височината на застрояването след отдръпване от съседния калкан, следва за високата част да се прилагат правилата за отстояние от странична регулация по Чл.31 и Чл.35, ал.2 - минимум 3 метра за нежилищни сгради (Фиг.1), и минимум 3 метра ($1/3 H$) за жилищни (Фиг.2)

Чл. 82. (8) Дължината на калканните стени при свързано жилищно застрояване на сградите на основното застрояване се определя от допустимата дълбочина на застрояване, но която не може да надвишава 16 м извън случаите по чл. 29 и 30 ЗУТ.

В случаите, когато стр. рег. линии сключват ъгли, различни от 90 градуса, очевидно е невъзможно да се ограничи дължината на калканната стена по описания начин - затова е необходимо нормата да се актуализира, като водеща е дълбочината на свързаното застрояване в повече от два имота.



Фиг.2

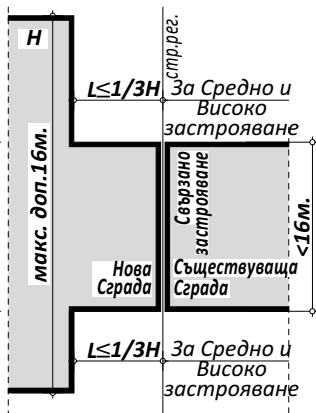
Фиг.3

Чл. 82. (9) При покриване на калканна стена с дължина, по-малка от 16 м, за достигане на допустимата дълбочина на застрояване се прави отстъп от страничната регулационна линия (граница на имота) с размери, съобразени с нормативите за разполагане на сградите при свободно застрояване. (Фиг.4, 5, 6 и 7)

стр.28



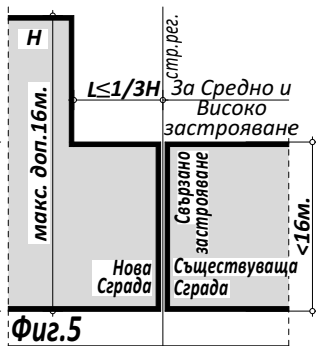
Фиг.4



Фиг.5



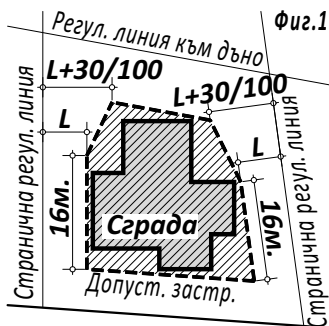
Фиг.4



Фиг.5

За дълбочина над 16м към Чл.82, ал.2 следва да се приемат положенията произтичащи от Фиг.1 до Фиг.12 от стр.26

Определяне на линиите на допустимо застрояване с отчитане на дълбочината на застрояване при необходимост от нарастване на разстоянието **ПРЕДИ, СЛЕД** или **ПРЕД и СЛЕД** 16-я метър.



Улична регулационна линия

Наредба 7, Чл.76 (1)

Увеличаването на разстоянието с 30 на 100 става след 16-я метър за двете странични регулации спрямо уличната регулацията (Фиг.1).

Увеличаването на разстоянието с 30 на 100 става след 16-я метър за едната странична регулация и преди 16-я метър за другата странична регулация, спрямо уличната регулация (Фиг. 2 и 3)

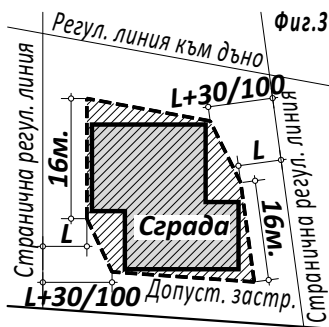
Увеличаването на разстоянието с 30 на 100 става след 16-я метър за Фиг.4 и преди 16-я метър за Фиг.5 спрямо уличната регулация за едната странична регулация, а за другата странична регулация увеличаването е откъм дъно и улична регулация.

Увеличаването на разстоянието с 30 на 100 става преди 16-я метър спрямо уличната регулация и за двете странични регулации (Фиг.6).

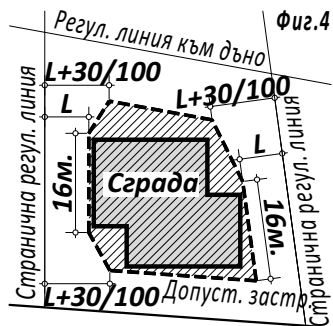
Увеличаването на разстоянието с 30 на 100 става преди и след 16-я метър и за двете странични регулации (Фиг.7).



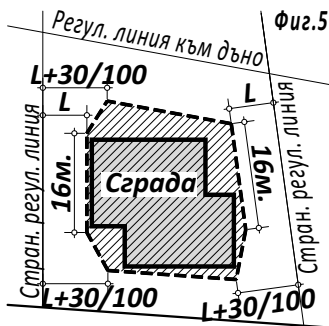
Улична регулационна линия



Улична регулационна линия



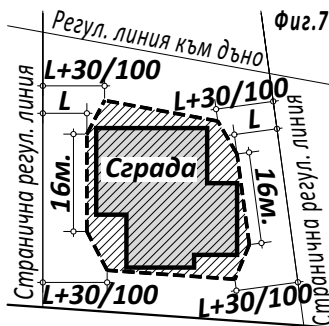
Улична регулационна линия



Улична регулационна линия



Улична регулационна линия



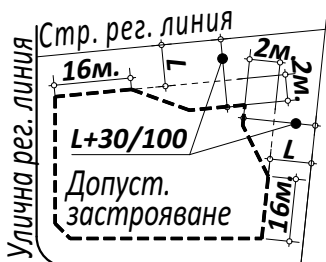
Улична регулационна линия

Наредба 7, Чл.76 (1)

Определяне на линиите на допустимо застрояване за ъглов имот с отчитане на дълбочината на застрояване при необходимост от нарастване на разстоянието **ПРЕДИ, СЛЕД** или **ПРЕД и СЛЕД** 16-я метър, определени за всяка една от улиците поотделно.

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



Улична рег. линия

Фиг.2



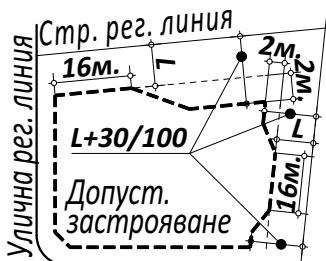
Улична рег. линия

Фиг.3



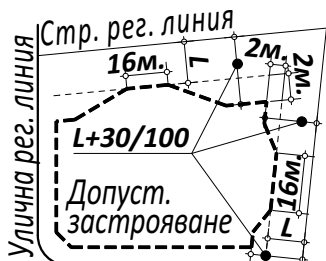
Улична рег. линия

Фиг.4



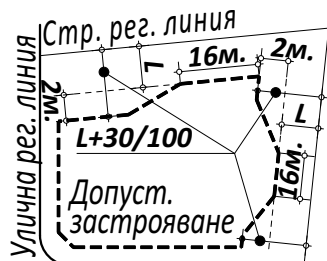
Улична рег. линия

Фиг.5



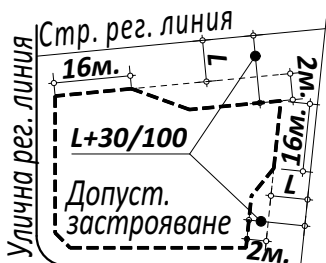
Улична рег. линия

Фиг.6



Улична рег. линия

Фиг.7



Улична рег. линия

Фиг.8



Улична рег. линия

Фиг.9



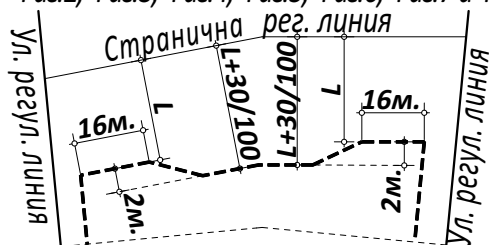
Улична рег. линия

Наредба 7, Чл.76 (3) За неъглови урегулирани имоти с лице на две улици могат да се определят линии на застрояване по правилата за всяка една от улиците.

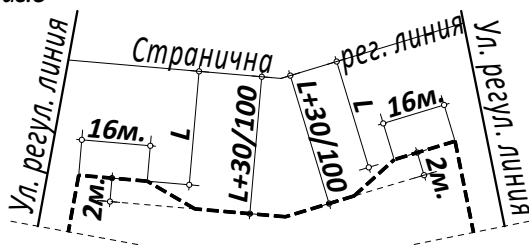
Отстоянията от застрояването до страничните регулационни линии според дълбочината на застрояване се определят по правилата за всяка една от улиците, което се свежда до три основни възможности.

1. Дълбочината се отчита от улицата навътре.
2. Дълбочината се отчита от дъното към улицата
3. Дълбочината се отчита в средата на предвиденото застрояване

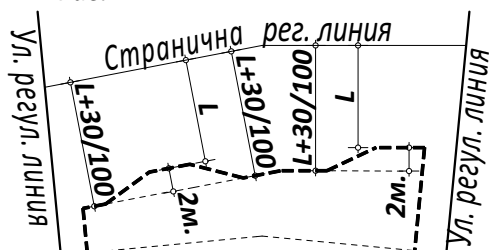
Следователно комбинацията от трите положения приложени за две улици едновременно води до осем възможни варианта, които са представени на Фиг.1, Фиг.2, Фиг.3, Фиг.4, Фиг.5, Фиг.6, Фиг.7 и Фиг.8



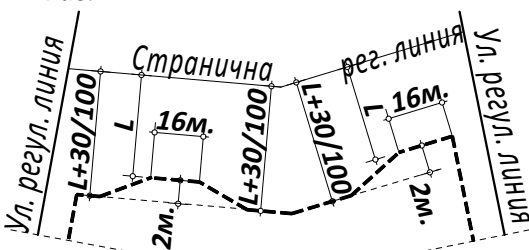
Фиг.1



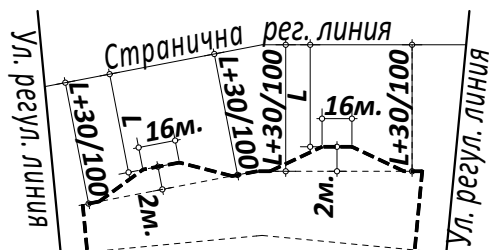
Фиг.2



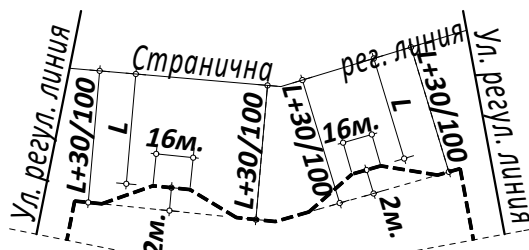
Фиг.3



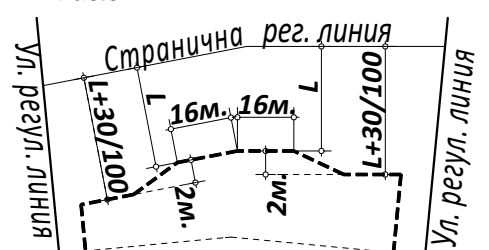
Фиг.4



Фиг.5



Фиг.6



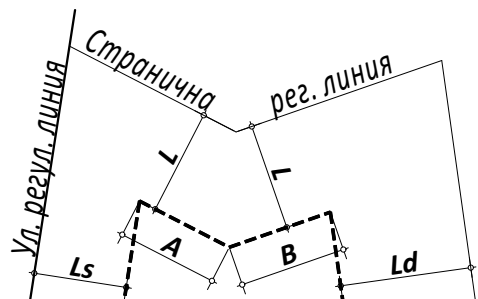
Фиг.7



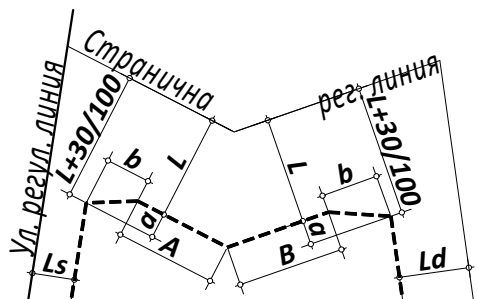
Фиг.8

Наредба 7, Чл.76 - допълнение

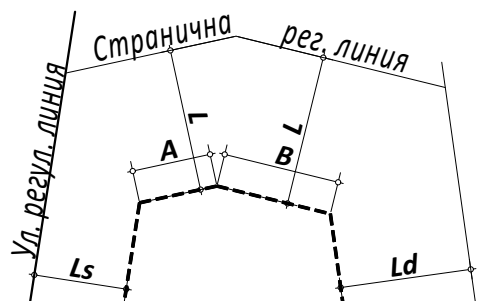
При начупена форма на страничната регулационна линия водеща до повече от една чупки с обща дължина от 16м.



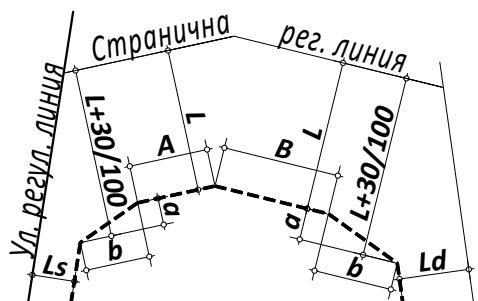
Фиг.1



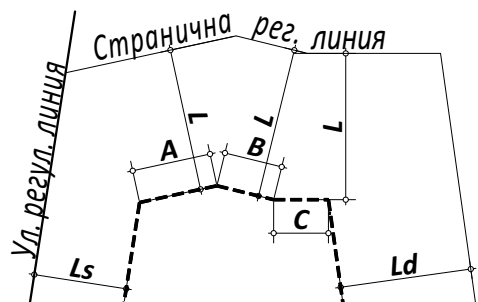
Фиг.2



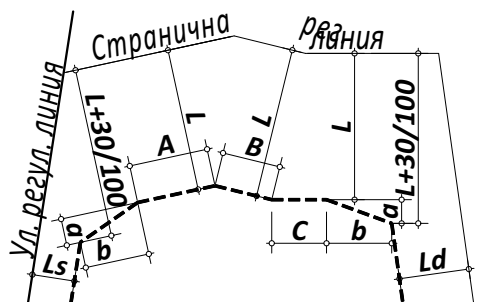
Фиг.3



Фиг.4



Фиг.5



Фиг.6

При дълбочина до 16м.
(Фиг.1, Фиг.2 и Фиг.3)

$a/b=30/100$

$A+B=16\text{м.}$ - дълбочина на застрояване

$A+B+C=16\text{м.}$ - дълбочина на застрояване

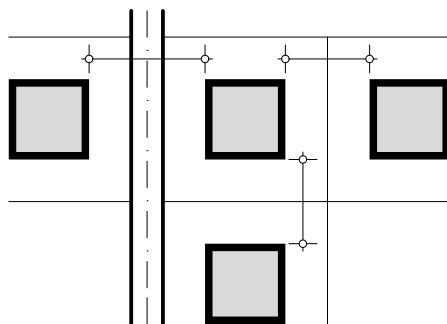
L_s - минимално отстояние към улица (през улица)

L_d - минимално отстояние към дъно (през дъно)

L - минимално отстояние към странична (през странична)

При дълбочина над 16м.
Преди и след 16-я метър.
(Фиг.4, Фиг.5 и Фиг.6)

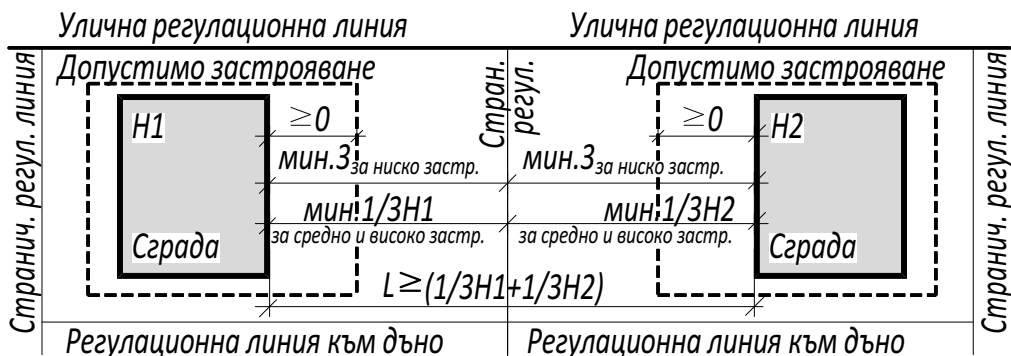
Част Трета:
Отстояния между сградите



Наредба 7, Чл.79 (ЗУТ, Чл. 31, ал.4)

Разстоянията между сградите на основното застрояване и регулационните граници на имоти и през улицата се определят, като се спазват нормативите по чл. 31 - 36 ЗУТ.

ЗУТ, Чл. 31, ал.4. 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 Общо положение за ниско, средно и високо застрояване

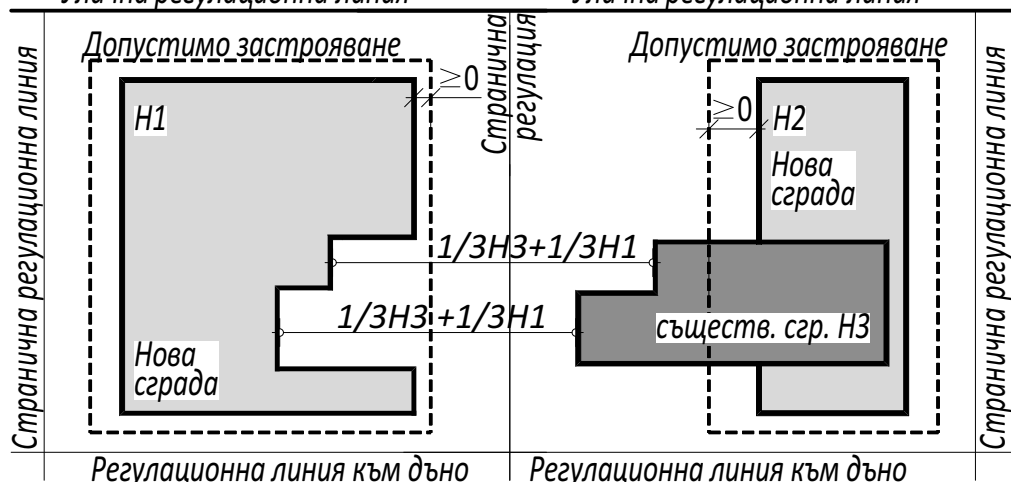


Фиг.2 При съществуваща сграда формираща намалено отстояние за Ниско застрояване



Фиг.3 При съществуваща сграда формираща намалено отстояние за Средно и Високо застрояване

Улична регулационна линия



Фиг.4 При съществуваща сграда формираща намалено отстояние за Ниско, Средно и Високо застрояване.

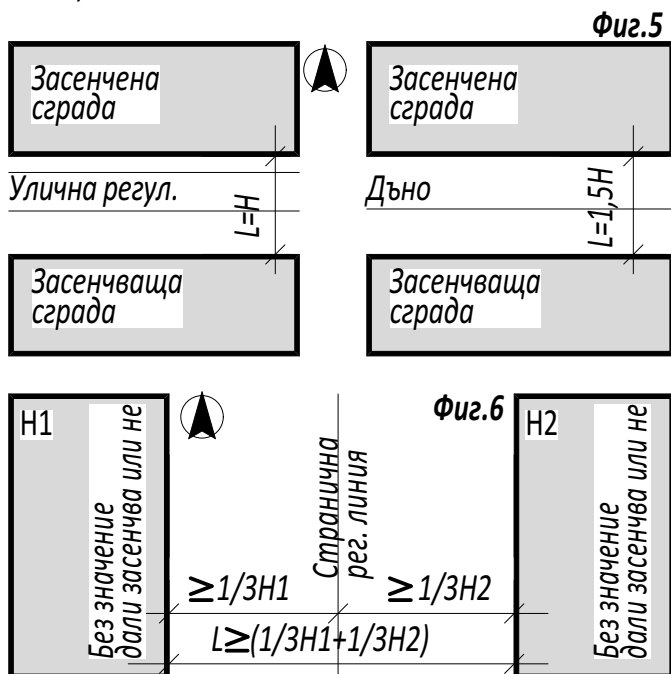
Следва да се отбележи, че още от времето на ЗТСУ намаленото отстояние на сграда от границите на имота е законосъобразно при изпълнението на две условия:

1. Сградата да е елемент от ПУП (да е с траен устройствен статут)
2. Намаленото отстояние да е установено с план (КЗСП по Чл.100 от ППЗТСУ, или РУП по Чл.36 от ЗУТ)

Засенчване и отстояния между две сгради

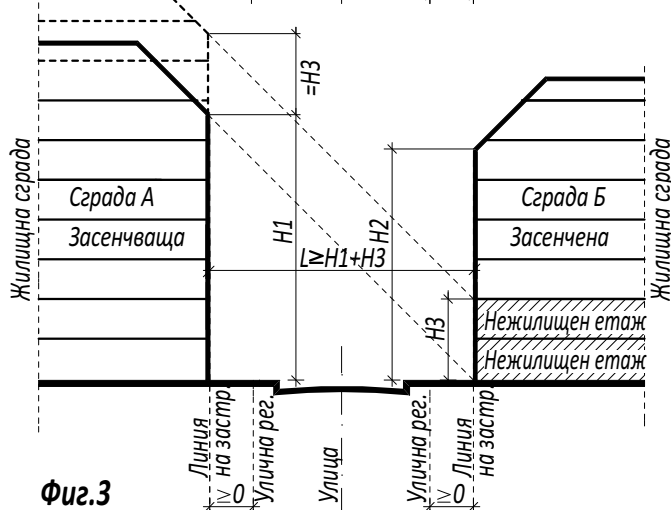
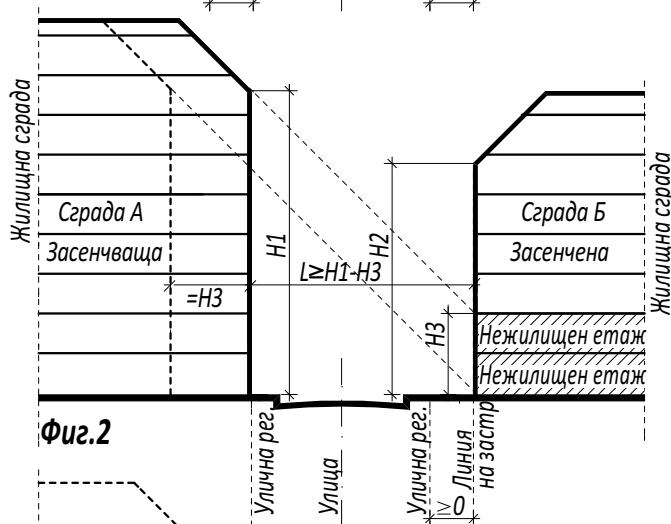
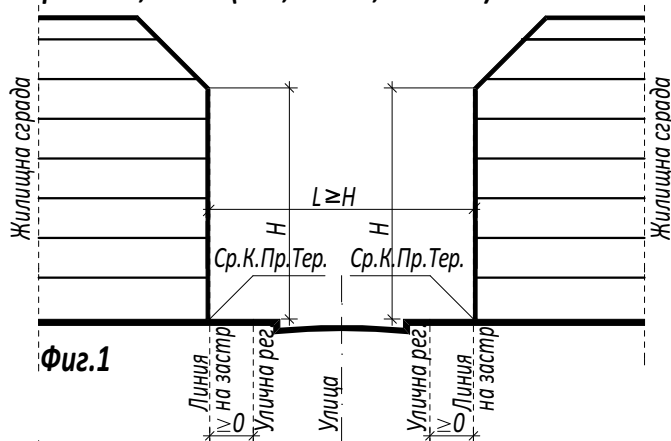
Анализирайки текста на ЗУТ и Наредба 7 се стига до извода, че засенчването се изследва само през улица и през дъно, а през странична се изследва само отстояние между сгради. Това е странно защото две сгради през дъно или улица и през странична могат да са в различно положение спрямо благоприятните посоки по смисъла на Чл.77 от Наредба 7 (Фиг.5 и Фиг.6).

стр.36 _____



Φυ2.6

Наредба 7, Чл.79 (ЗУТ, Чл. 32, ал.1 и 3)



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 по-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 според височината на нежилищните етажи на засенчената сграда (Фиг.2).

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

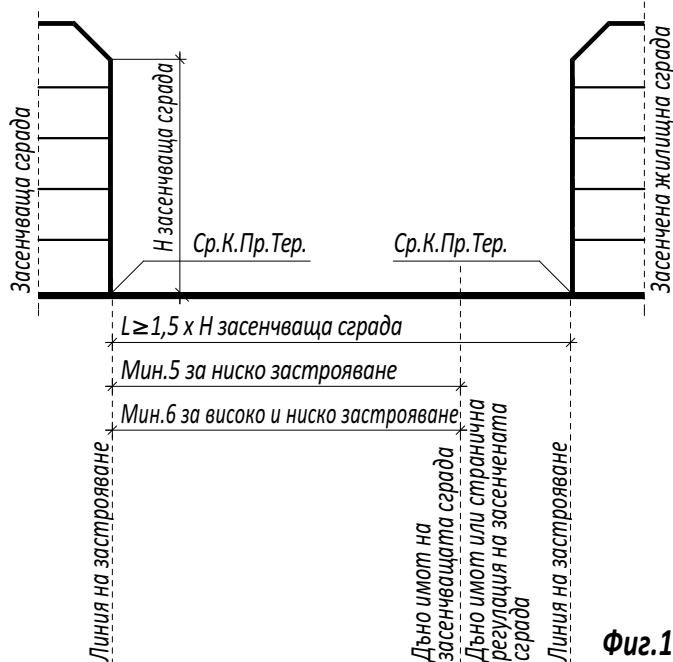
Освен тези две основни възможности има и трета, която е комбинация в рамките на първата и втората възможност.

**Наредба 7, Чл.79 (ЗУТ, Чл. 32, ал.2)
ЗУТ, Чл.32, ал.2**

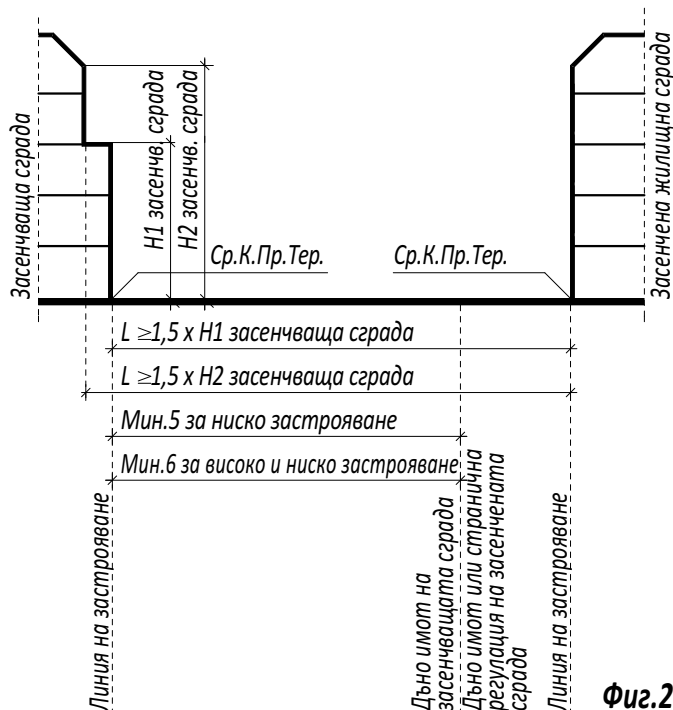
Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона спрямо по-благоприятната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

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

Фиг.2 Определяне на разстоянието между сградите през дъно при еднаква кота на средно прилежащ терен на двете сгради и засенчваща сграда с две височини.

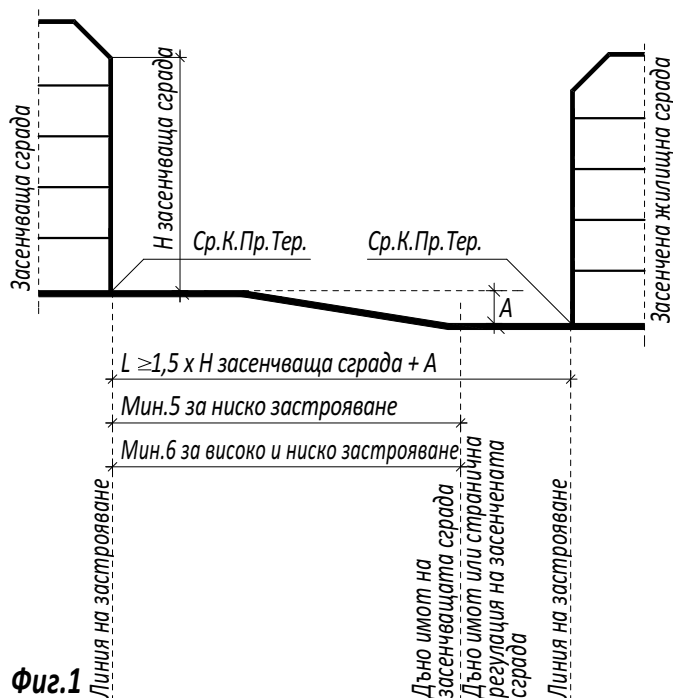


Фиг.1

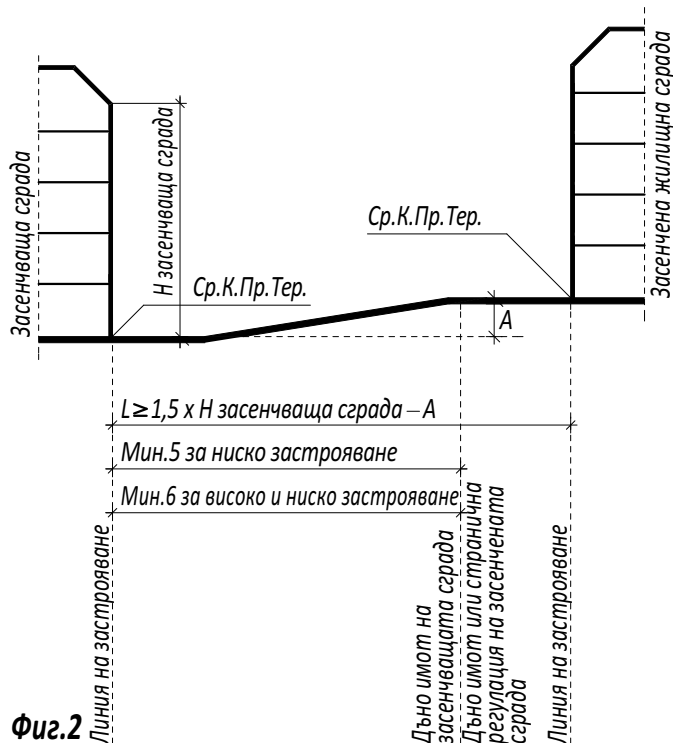


Фиг.2

Наредба 7, Чл.79 (ЗУТ, Чл. 32, ал.2)



Фиг.1



Фиг.2

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.

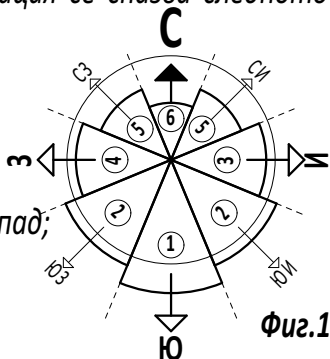
Фиг.1 Определяне на разстоянието между сградите през дъно, когато ср. к. пр. тер. на Засенчената сграда е по-ниска от ср. к. пр. тер. на Засенчващата сграда.

Фиг.2 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.

Наредба 7, Чл.77

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:

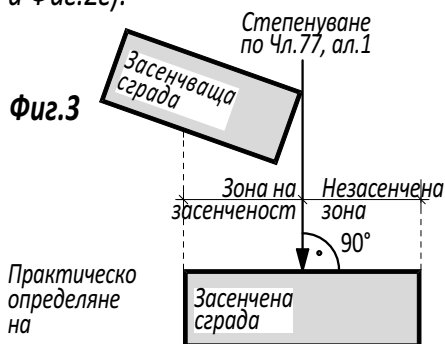
1. юг;
2. югоизток и югозапад;
3. изток;
4. запад;
5. североизток и северозапад;
6. север



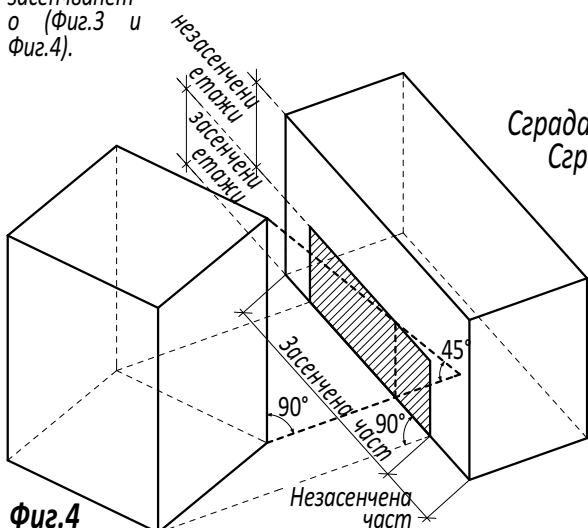
Фиг.1

Наредба 7, Чл.77, ал.2

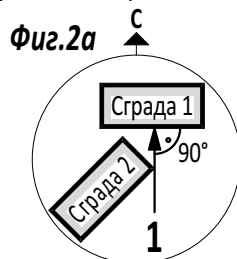
Когато сградата се разполага в посока, междинна на посоките по ал. 1, тя се приравнява към по-близката географска посока (Фиг.2а, Фиг.2б, Фиг.2в и Фиг.2г).



Фиг.3

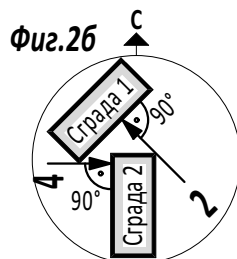


Фиг.4
стр.40



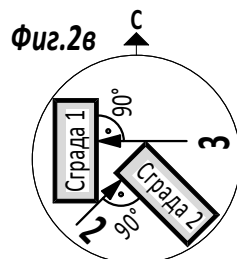
Фиг.2а

Сграда 1 - Засенчена
Сграда 2 - Засенчваща



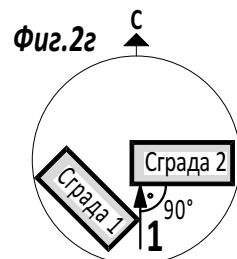
Фиг.2б

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



Фиг.2в

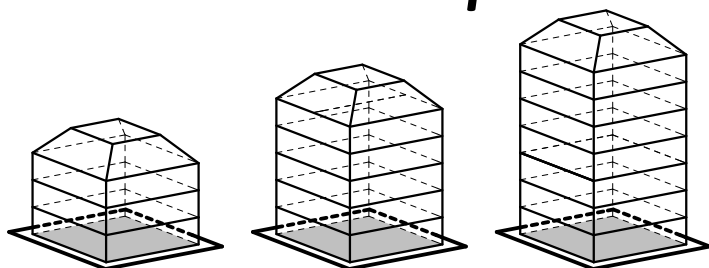
Сграда 1 - Засенчва Сграда 2 от югозапад
Сграда 2 - Засенчва Сграда 1 от изток



Фиг.2г

Сграда 2 - Засенчена
Сграда 1 - Засенчваща

Част Четвърта:
Височини на Сградите



Чл. 16. Съобразно характера на устройство и застрояване жилищните територии могат да се отнасят към следните разновидности на устройствена жилищна зона по чл. 6, ал. 1, т. 1:

1. с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10 м), означена като (Жм);
2. с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15 м), означена като (Жс);
3. с преобладаващо застрояване с голяма височина (над 15 м), означена като (Жг);
4. с преобладаващо комплексно застрояване, означена като (Жк).

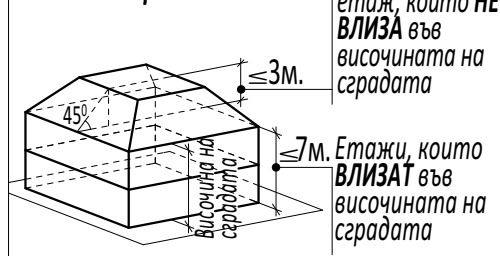
ЗУТ, Чл. 23. (1) Характерът на застрояването се определя в зависимост от височината на сградите на основното застрояване, както следва:

1. ниско застрояване - с височина до 10 м;
2. средно застрояване - с височина до 15 м;
3. високо застрояване - с височина над 15 м.

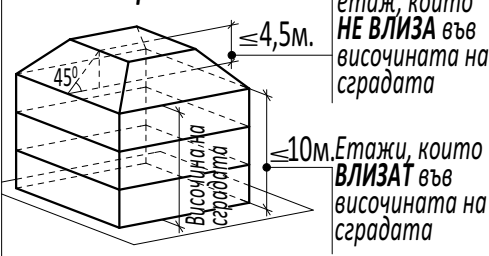
(2) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Във вилните зони застрояването е ниско - до 7 м.

ЗУТ, Чл. 24. (2) Във височината на сградата не се включва височината на подпокривното пространство, ако остава зад равнината, проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корниз или стрехата, а при сгради без корнизи и без стрехи - от най-високата точка на ограждащите стени. При ползването на тази възможност катата на билото не може да превишава с повече от 4,5 м катата на корниз, съответно на стрехата или на най-високата точка на ограждащите стени.

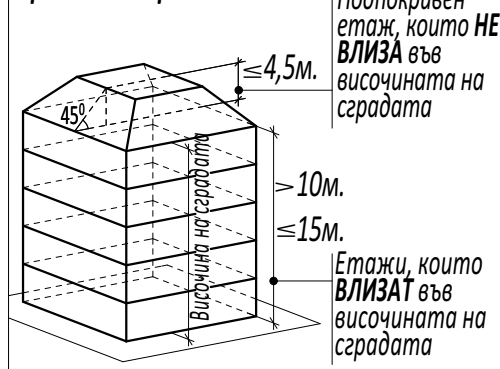
**Сграда с височина до 7м.
Ниско застрояване**



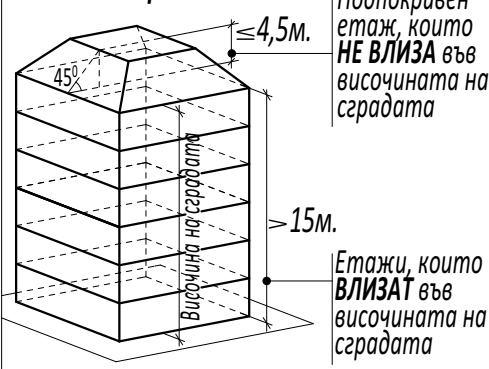
**Сграда с височина до 10м.
Ниско застрояване**



**Сграда с височина до 15м.
Средно застрояване**

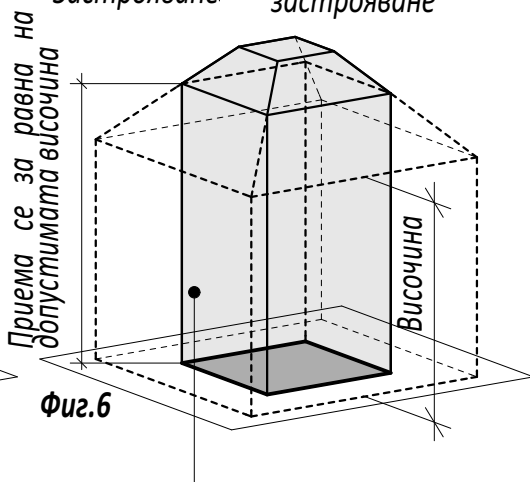
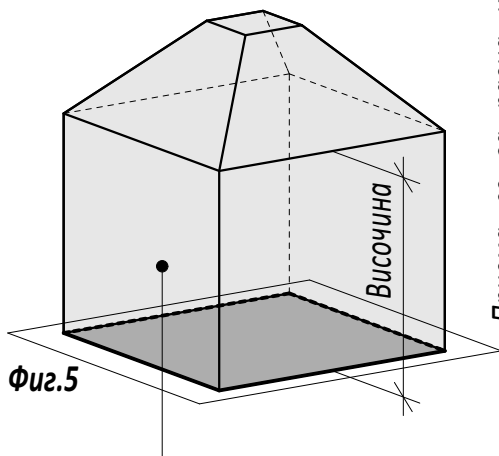
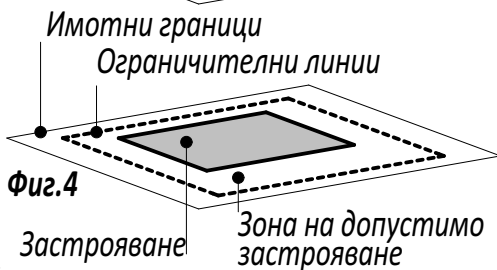


**Сграда с височина над 15м.
Високо застрояване**



Наредба 7, Чл.69

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);



При задължителни линии на застрояване следва задължителен обем и височина определени с ПУП

При ограничителни линии на застрояване следва ограничителен обем и височина с максимално допустими, но незадължителни стойности.

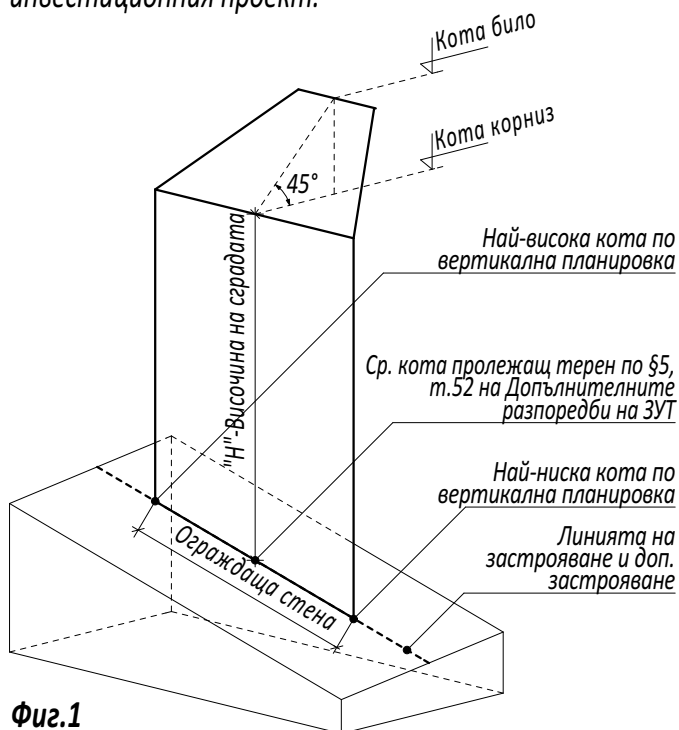
ЗУТ, Чл. 24, ал.3. Височината на сградата се приема за равна на допустимата, ако сградата е разположена в пространството, ограничено от вертикална равнина, по линията на застрояване с височина, равна на допустимата, и равнина, проведена от тази височина под ъгъл 45 градуса спрямо хоризонта. В този случай котата на билото не може да надвишава с повече от 4,5 м височината на сградата, определена при условията на ал. 1. (фиг.6)

Височина на сградите - общи положения

ЗУТ, чл. 24. (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 оградаща 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 оградащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи.

Наредба № 7, чл. 74. (1) Височината на сградата (Н) според чл. 24, ал. 1 ЗУТ се определя в абсолютни мерки **от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната оградаща стена** до котата на пресечната линия с покривната плоскост - при сграда със стрехи; до котата на горната повърхност на корниза - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на оградащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи.

ДР на ЗУТ, § 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.



Фиг.1

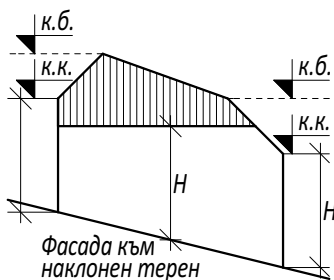
Анализирайки горните текстове, стигаме до извода, че нормата **не определя** височина на сградата, а **височина на отделните и стени**. При това - не спрямо заварения терен, а спрямо моделирания такъв - без никъде в нормите да са поставени ограничения относно степента на такова едно "моделиране" (Фиг.1)

Определяне на допустим обем на застрояване във връзка с Чл.24, ал.3 от ЗУТ

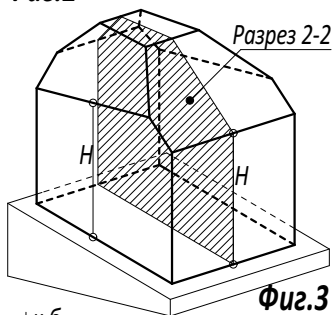
Определяне на допустим обем на застрояване в общия случай, Фиг.2, Фиг.3, Фиг.5 и Фиг.6

Височината на сградата се счита за равна на допустимата, ако се вписва в допустимия обем на застрояване (Фиг.4)

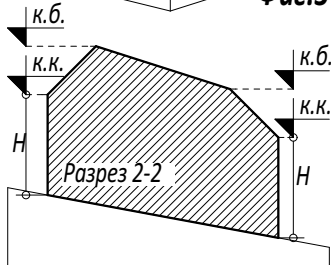
Определяне на допустим обем на застрояване в общия при стръмни терени и сгради по протежението на терена. Допустимия обем се разделя на вторични обеми, за всеки от които, височината се определя, като средно аритметично от най-ниска и най-висока точка за всеки един вторичен обем (Фиг.7 и Фиг.8)



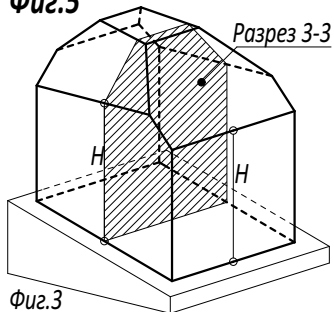
Фиг.2



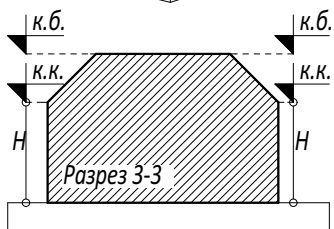
Фиг.3



Фиг.5

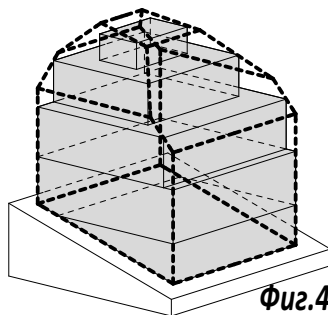


Фиг.3

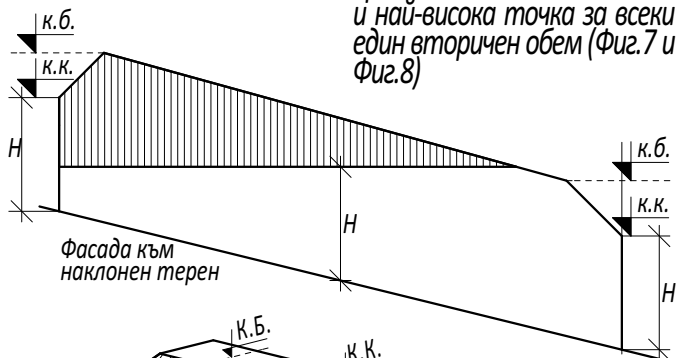


Фиг.6

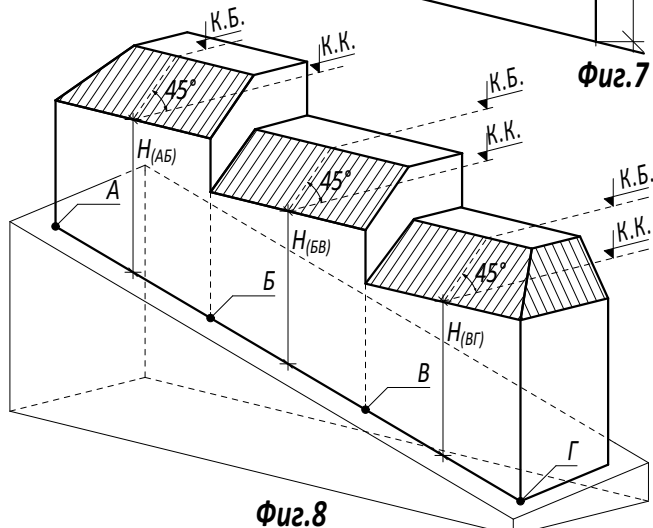
стр.46



Фиг.4

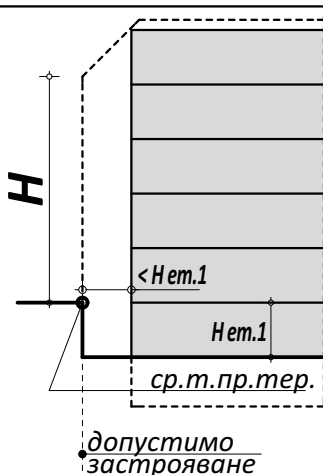


Фиг.7

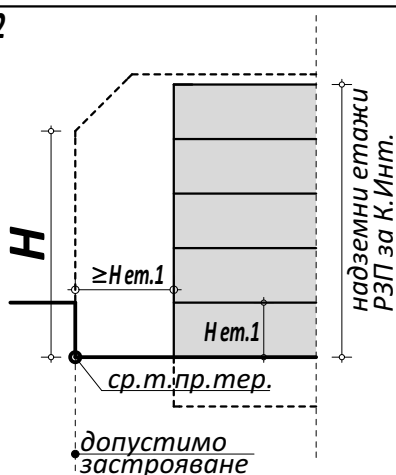


Фиг.8

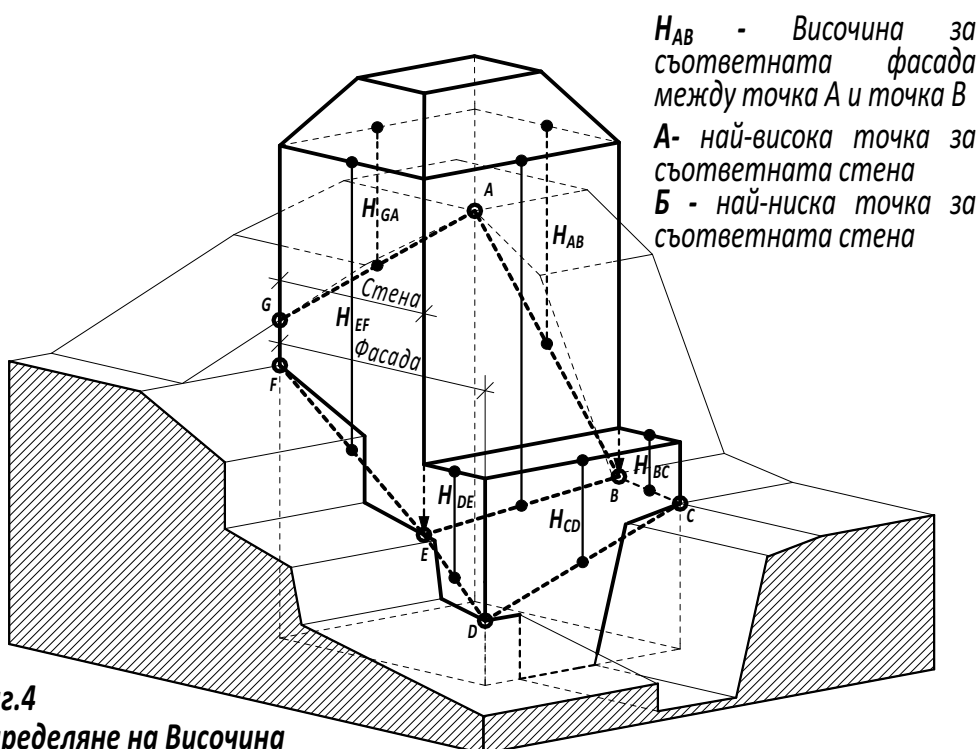
Фиг.1



Фиг.2



Определяне на "Височина на сграда" в реални условия при сложни терени, във връзка със ЗУТ, ДП, §5, т.25: "Кота на средното ниво на прилежащия терен" е средноаритметичната стойност на най-ниската и най-високата проектна кота на прилежащия терен за съответната ограждаща стена, оформен (моделиран) съобразно част "Геодезическа" (вертикална планировка) на инвестиционния проект.



Фиг.4

Определяне на Височина

Така, при подходящо "моделиран" терен (дори и да е равен поначало), две съседни сгради могат да имат различна височина - при това и двете височини да са съобразени с нормите. Също така, при по-сложни очертания на сградата в план, тя може да има произволен брой "височини" - всяка една сама за себе си, според "съответната" стена. Очевидно е, че такъв подход към определянето на височината създава далеч повече проблеми, отколкото решава. Също е очевидно, че, дори при добро желание, дефинирането на една височина за цялата сграда е изключително затруднено - особено при наклонени терени. Погледнато формално - до същите проблеми води и наличието в непосредствена близост до сградата на различни елементи от вертикалната планировка - площадки, тераси, рампи, английски дворове и пр.

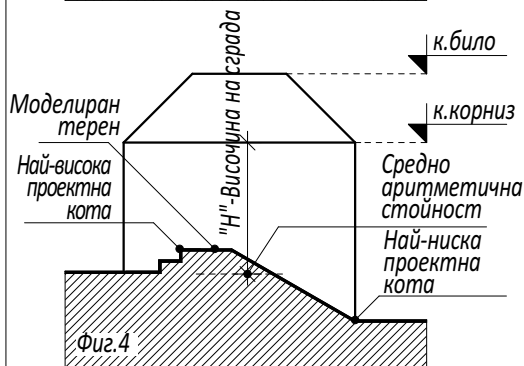
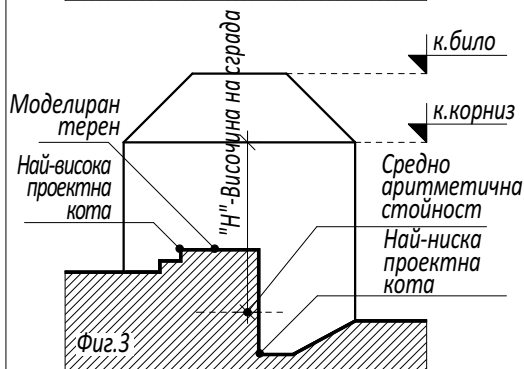
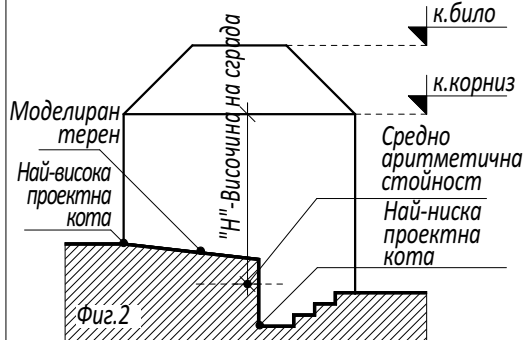
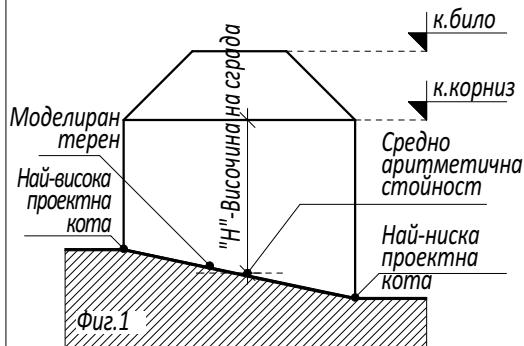
Друг съществен недостатък на изложения по-горе метод е невъзможността да се определи еднозначно височината на сградата - до момента, докато не бъде разработена в детайли част "Вертикална планировка" на инвестиционния проект (обикновено - на по-късен етап от проектирането, когато архитектурата и конструкциите на сградата са готови. Тогава започва едно "натъкмяване" на котите, което не е в полза на качествено проектиране.

Определяне на височина - особености

Тук е мястото да се отбележи че, макар нормата по чл. 74 (1) от Наредба № 7 да препраща към чл. 24 (1) от ЗУТ, в двата текста се установява съществено различие - в Наредбата липсват думите "когато тя е разположена на линията на застрояване", които са съществена част от определението, дадено в Закона. Така прочетен, текстът от Наредбата се прилага от някои администрации като ограничителен по отношение на височината - независимо от конкретното разположение на сградата спрямо ограничителните линии на застрояване. Още повече, че в Наредбата липсва текст, аналогичен на нормата по чл. 24 (3) от ЗУТ.

Такава практика е незаконосъобразна, поради две причини: с подзаконов нормативен акт не могат да се налагат ограничения и забрани, непредвидени в Закона; когато е налице противоречие в разпоредбите между нормативни актове от различна степен - прилагат се разпоредбите на нормативния акт от по-висока степен (чл. 15 (3) от Закона за нормативните актове).

Основни проблеми при определяне на Височина на Сградата, спрямо средна кота прилежащ терен



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 (моделуиран) 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

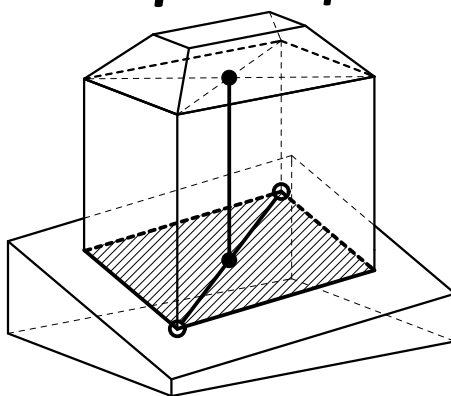
Фиг.4

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

Този проблем може да бъде разрешен с принципно различен начин за определяне на височината на сградата, който ще бъде разгледан в следващите страници.

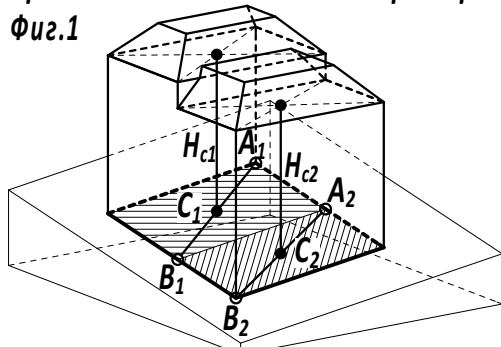
Част Пета:

Височини на Сградите **Предложение за нова** **дефиниция**



Предложение за нов подход при определяне на Височина на сграда

Фиг.1



A_1, A_2 - най-висока точка

B_1, B_2 - най-ниска точка

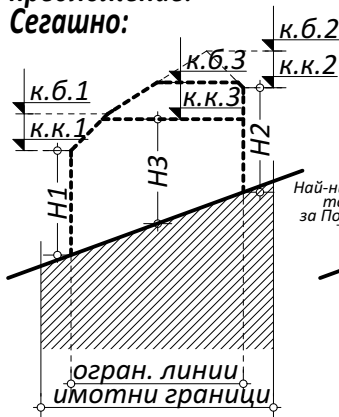
C_1, C_2 - средно аритмет. на A и B

H_{c1}, H_{c2} - височина измерана от C

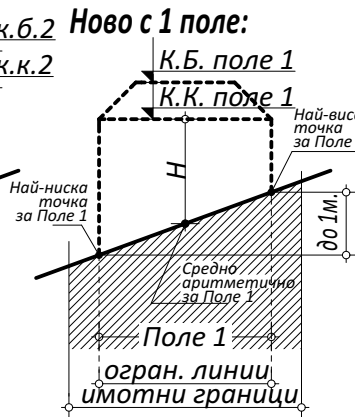
▨ - поле на допустимо застрояване

Графично сравнение между сега действащата методика и новото предложение:

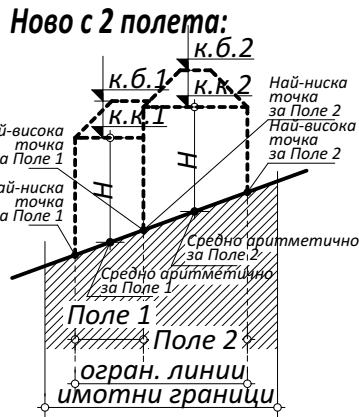
Сегашно:



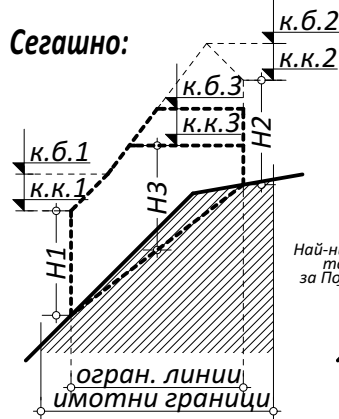
Ново с 1 поле:



Ново с 2 полета:



Сегашно:



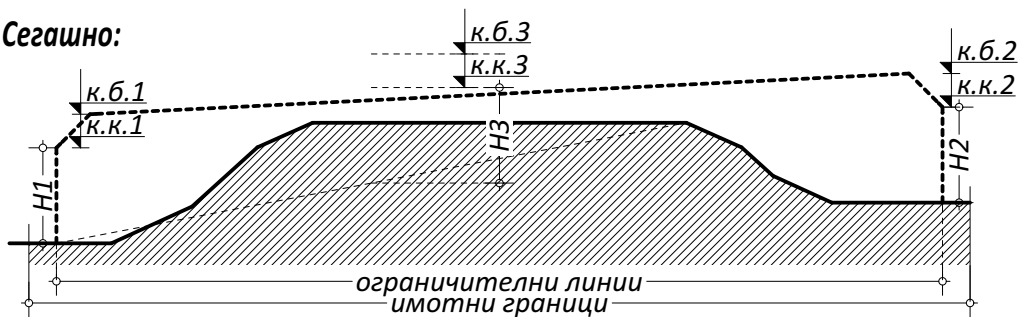
Ново с 1 поле:



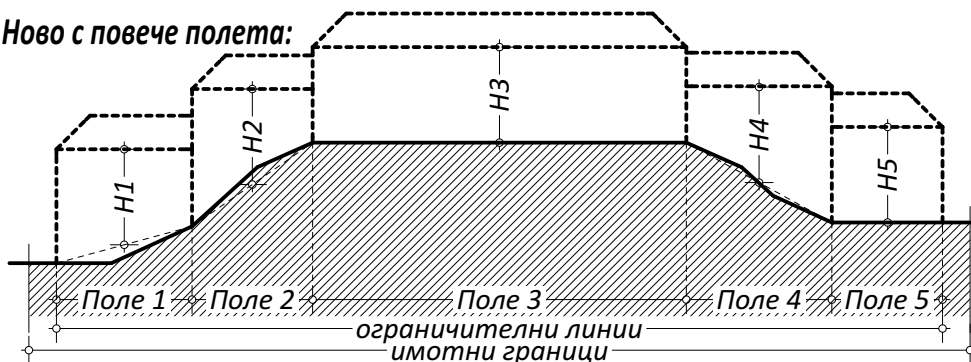
Ново с 2 полета:



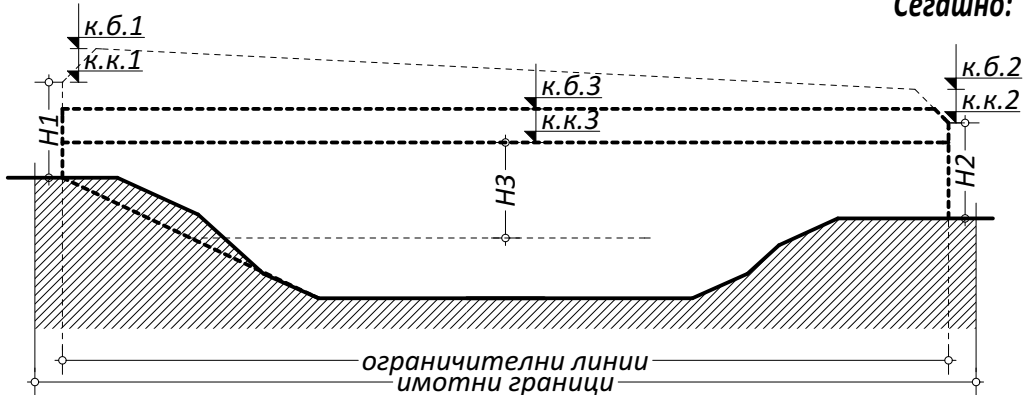
Сегашно:



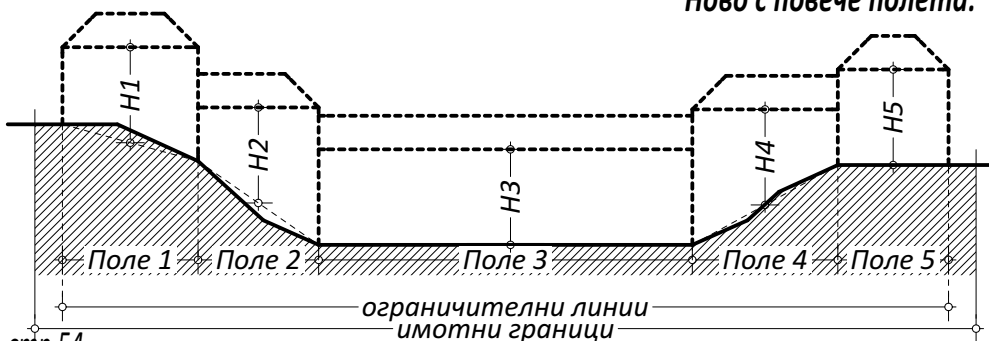
Ново с повече полета:



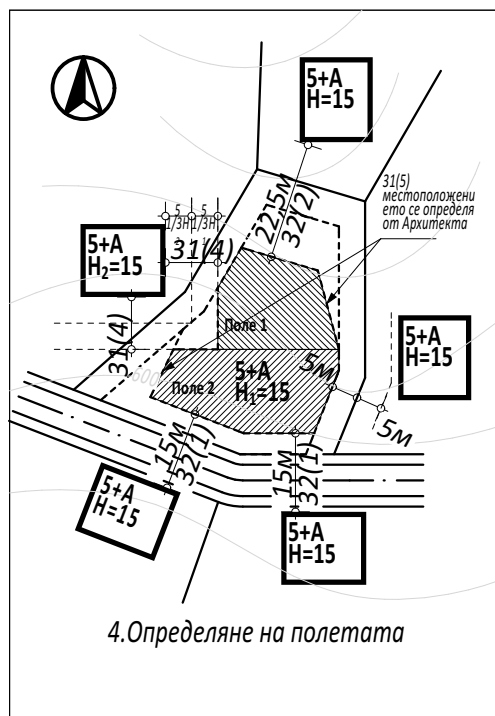
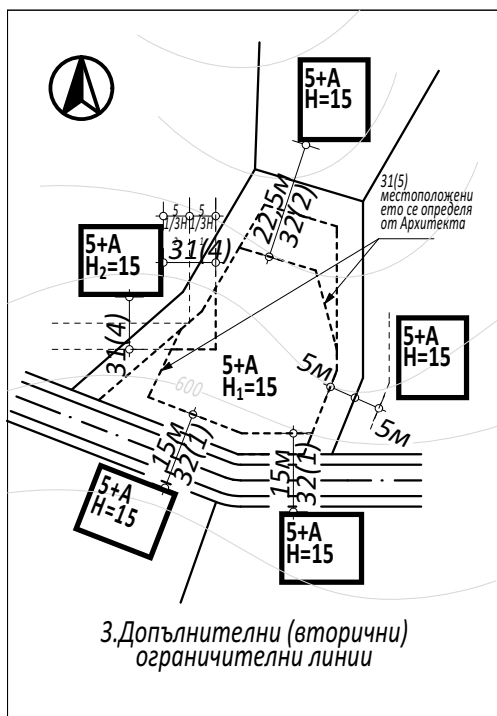
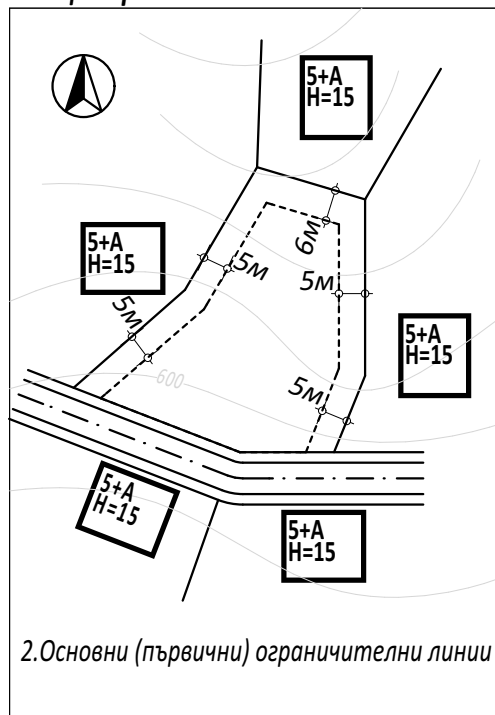
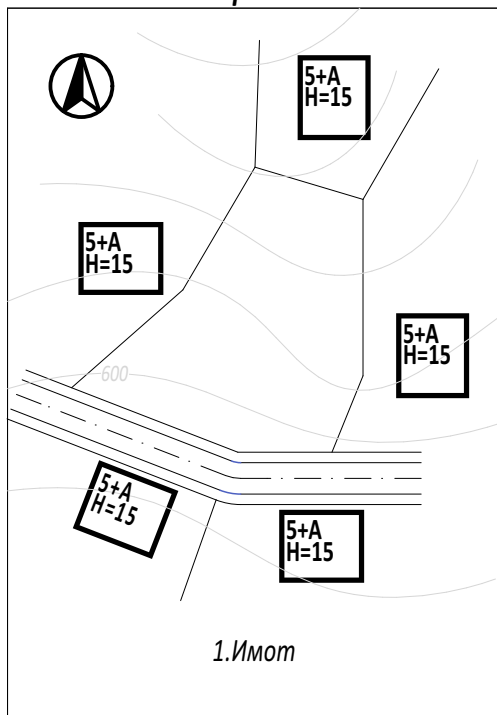
Сегашно:



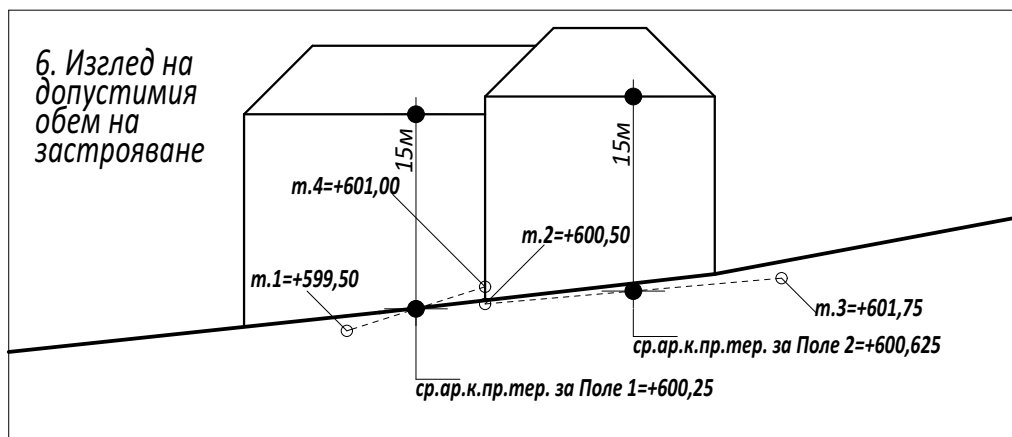
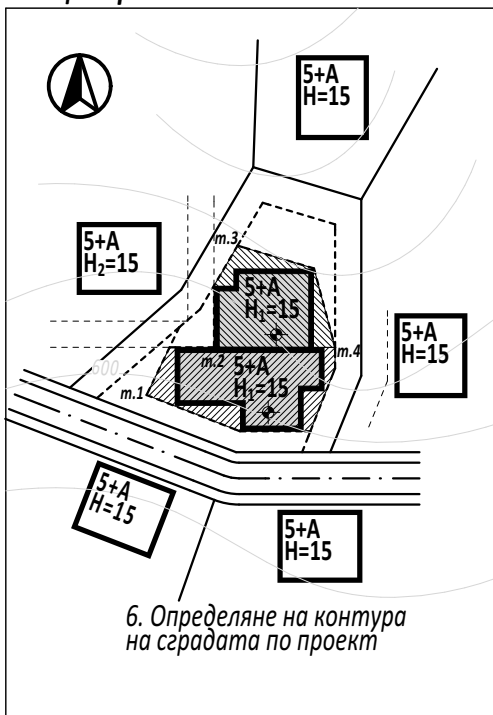
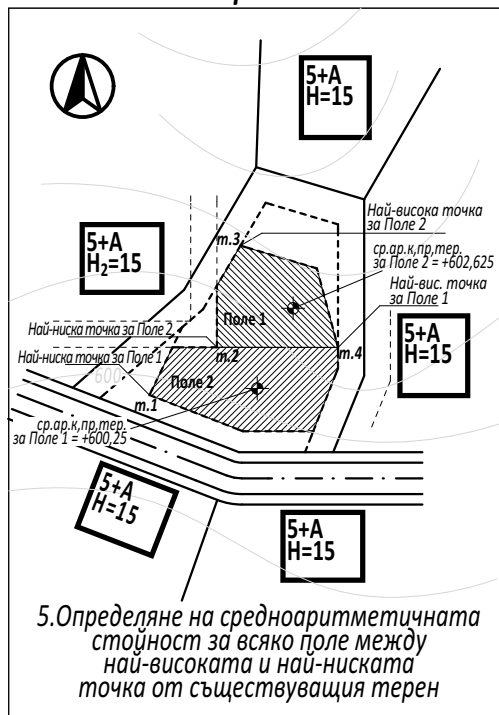
Ново с повече полета:



Практическо приложение на новата концепция за определяне на височината на сградата за свободно стояща сграда



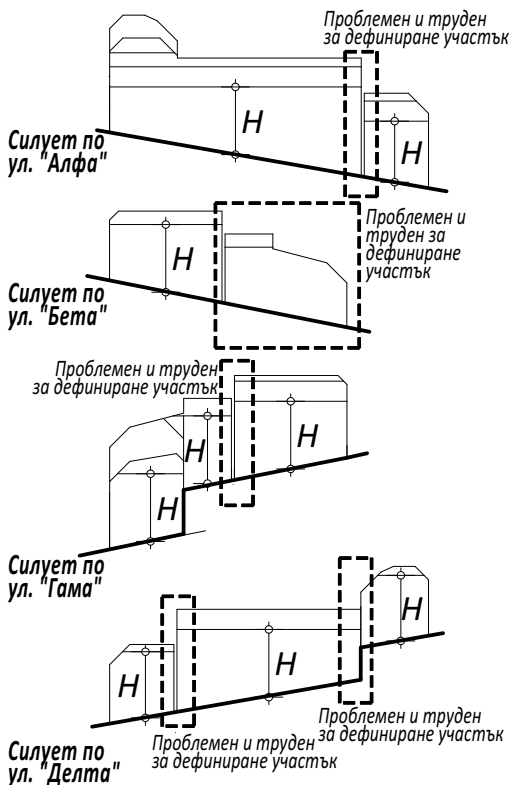
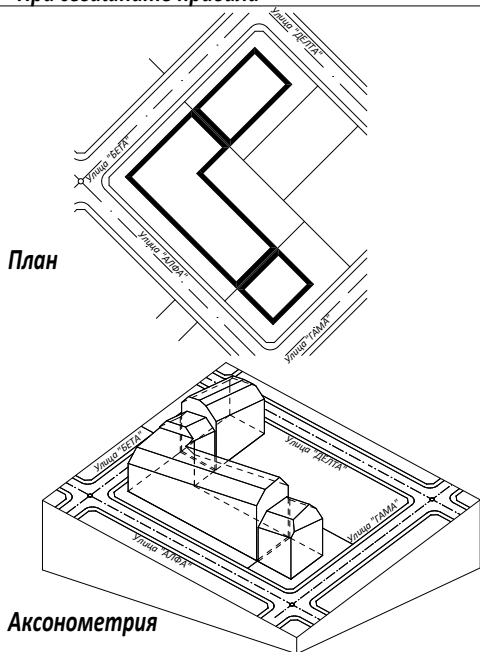
Практическо приложение на новата концепция за определяне на височината на сградата за свободно стояща сграда



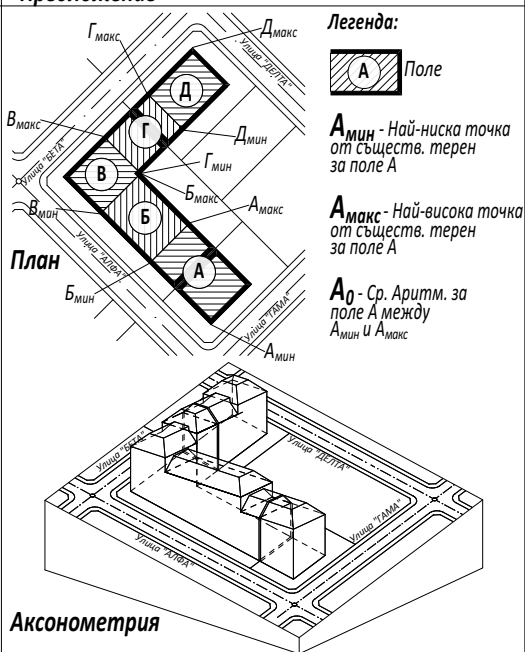
Настоящото предложение има за цел опростяване на определянето на височината на сградата на база съществуващия терен. За целта се взима средно аритметичната стойност от най-високата и най-ниската точка от терена и спрямо тях се определя височината. За случаите с разлика между най-ниска и най-висока точка по-голяма от един метър, сградата може да се раздели на "полета" и за всяко поле по описания начин за средно аритметично определяне спрямо най-ниска и най-висока точка за съответното поле да се отчита височината.

Сравнение при свързано застрояване

При сегашните правила



Предложение



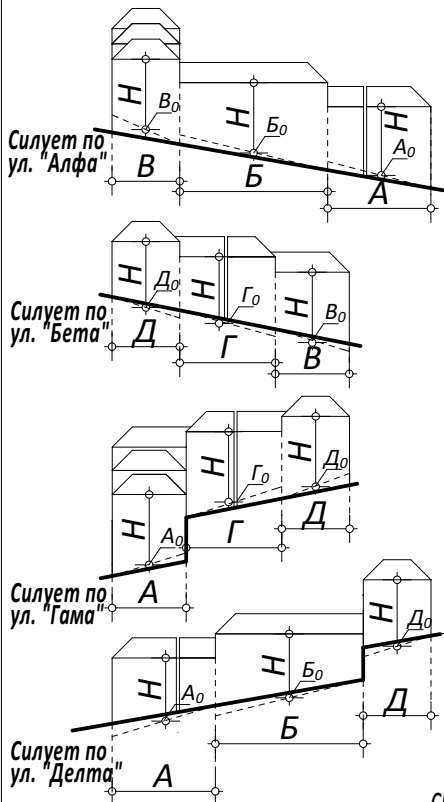
Легенда:



А_{мин} - Най-ниска точка от съществ. терен за поле А

А_{макс} - Най-висока точка от съществ. терен за поле А

А₀ - Ср. Аритм. за поле А между А_{мин} и А_{макс}



Височина на сградите - предложение за дефиниция

Предвид изложеното по-горе - ясно е, че е необходимо да се намери друг подход за определяне на височината на сградите спрямо прилежащия терен.

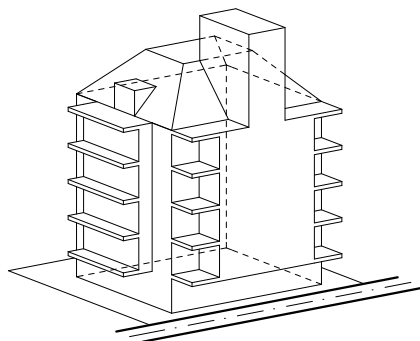
1. Доколкото проектирането и строителството на сгради и постройки се осъществява в урбанизирана територия, и съгласно предвижданията на подробен устройствен план (чл. 12 (2) от ЗУТ), неразделна част от който са и плановете за вертикално планиране (чл. 108 (2) и (3) от ЗУТ) - определяне на средното ниво на прилежащия терен за всеки от урегулираните имоти в квартала би могло да се извърши още на ниво устройствено планиране, в съответствие с приетите нивелети.

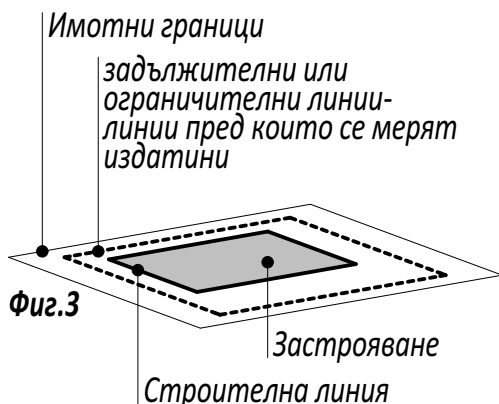
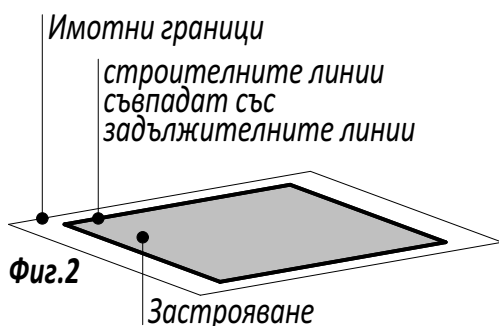
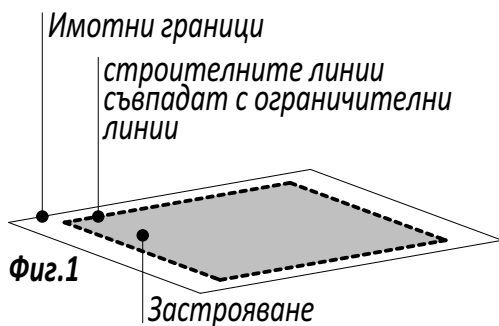
2. В случай, че улиците, ограждащи квартала, са изградени - средното ниво на прилежащия терен за всеки от имотите може да бъде определено посредством интерполация от реперите на осовите кръстовища, и зададено в геодезическото заснемане.

3. В случаите, когато е налице голяма денивелация, и определянето на едно - единствено ниво на прилежащия терен е нецелесъобразно, площта на имота може да се раздели на зони (полета) с максимална средна денивелация помежду им от един метър, и в рамките на ограничителните линии на застрояване да се определи повече от едно ниво на прилежащия терен.

4. В случаите, когато не е възможно средното ниво на прилежащия терен да бъде определено по някой от горните начини, същото може да се определи и като средно аритметично от най-високата и най-ниската точка на заварения терен, отчетени на линиите на допустимото застрояване.

Част Шеста:
Издатини на сградите





"Линия на застрояване" и "Строителна линия" - естество и предназначение

Линиите на застрояване, определени по начините, описани по-горе, представляват **затворен контур**, ограничаващ частта от имота, в която е **допустимо** разполагането на сграда(и) в съответствие с всички изисквания за разстояния до границите и между сградите. В пространството, очертано от този контур, е **допустимо** разполагането на **всякакви** по вид и форма **сгради** - с проста или сложна ортогонална или неортогонална геометрия, кръгли, овални, комбинирани и т. н. Предназначението на тези линии и целта на определянето им е да установи еднозначно частта от поземления имот, в която е допустимо застрояване в съответствие с приложимите норми.

Строителната линия, определена в съответствие с трасировъчния план от инвестиционния проект, представлява **затворен контур**, посочващ **фактическото разположение** на конкретната сграда. В общия случай, когато линиите на застрояване са **ограничителни**, контурът, определен със строителната линия, се разполага вътре в контура, определен с тях. В случаите, когато линиите на застрояване са **задължителни**, двата контура съвпадат. Предназначението на строителната линия и целта на определянето и (ведно с определяне на ниво за строежа) е да обвърже сградата с конкретния терен по хоризонтала и вертикала, като стабилизира в пространството всички технически параметри в съответствие с инвестиционния проект по отделните му части.

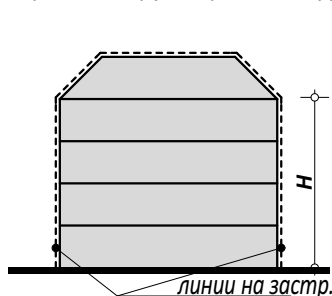
При всички случаи, размерите и местоположението на издатините следва да се отчитат спрямо линиите на застрояване, а не спрямо строителните линии. Това е така, защото затвореният контур, образуван от строителните линии може да бъде най-различен като очертания и местоположение - стига да не излиза извън контура, определен като място за допустимото застрояване, според построяването на линиите на застрояване (задължителни и/или ограничителни). **Всякакви архитектурни елементи (части от сградата), които не излизат пред линиите на застрояване, не са издатини по смисъла на ограничителните текстове в Наредбата.**

Наредба № 7, чл. 86. Части от сградите, които излизат пред фасадните плоскости (равнини), изградени по линиите на застрояване, и над покривната плоскост (равнина) на сградата, са издатини (еркери, балкони, козирки, капандури, стрехи, корнизи и други архитектурни елементи).

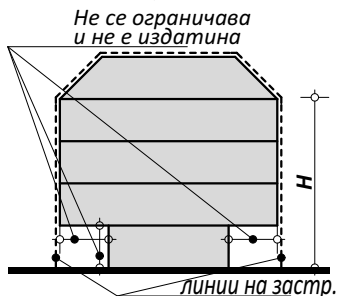
Това означава, че, за да бъде даден елемент третиран като "издатина" (и, съответно, ограничаван) - този елемент трябва да излиза **пред линиите на застрояване**. Следвайки горния текст, и по аргумент от противното, всички части на сградите, които **не излизат** пред линиите на застрояване - **не са издатини, и не се ограничават**. Доколкото линиите на застрояване, до които "могат да се разполагат или по които задължително се разполагат сградите в приземното им ниво" (чл. 25 от ЗУТ) се установяват или с подробен устройствен план, или според правилата по Раздел IV от Глава трета на ЗУТ - конкретното местоположение на фасадните равнини от инвестиционния проект не е от значение при определяне на ограниченията върху издатините. Същото се отнася и до определяне на еднометровите ивици в краищата на всяка фасада (чл. 87 (3) и чл. 88 (5) от Наредба № 7) - издатините в тези ивици се ограничават само в случаите, когато фасадата е разположена на линията на застрояване.

Допълнително следва да се уточни, че така цитираната по-горе норма от Наредба № 7 създава известно двусмислие по отношение на издатините над покривната равнина - категорично трябва да се определи, че става въпрос за равнината, проведена под 45 градуса по реда на чл. 24 (2) от ЗУТ, а не за реалната покривна равнина - предмет на конкретно решение в инвестиционния проект. Така, редакцията на текста по чл. 86 от Наредба № 7 би могла да бъде, както следва:

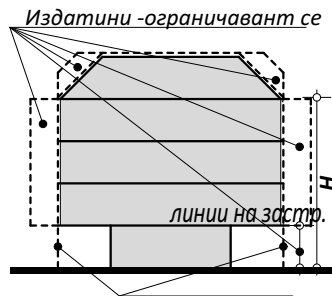
"Части от сградите, които излизат пред линиите на застрояване, и над равнината, проведена под ъгъл от 45 градуса спрямо хоризонта от нивото на допустимата височина, са издатини (еркери, балкони, козирки, капандури, стрехи, корнизи и други архитектурни елементи)".



Фиг. 1
Основно положение: Сградата е в рамките на максимално допустимия обем формиран от равнините прокарани вертикално през линиите на застрояване и равнините под 45 градуса прокарани през максимално допустимата височина. Строителната линия на сградата съвпада с допустимата или задължителната линия на застрояване.



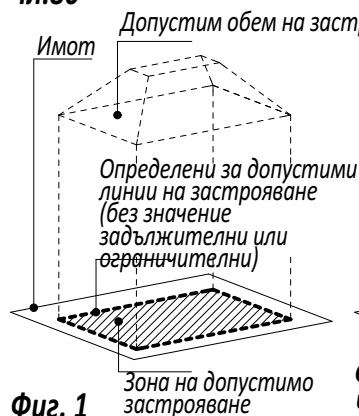
Фиг. 2
Основно положение: Строителната линия на сградата в приземния етаж отстъпва зад допустимата или задължителната линия на застрояване. Когато първият над партерния етаж е в рамките на допустимия обем, ногавото отстояние до терена не се ограничава.



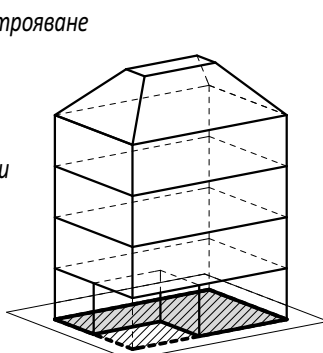
Фиг. 3
Основно положение: Издатини са само елементите излизащи пред ограничителните равнини по схемата на Фиг.1. В тези случаи само за издатините пред линията на застрояване се спазва отстоянието до терена по Чл.90

И при трите основни положения следва да се спазва изискването за Максимална Плътност на Застрояване и К.Инт.

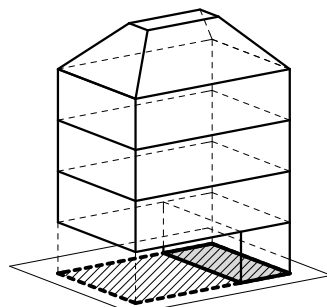
Примери за елементи, разположени пред фасадните равнини - не излизат пред линиите на застрояване и не са издатини по смисъла на Наредба 7, Чл.86



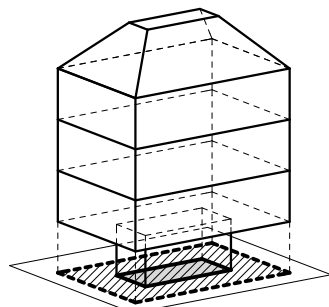
Фиг. 1
Обща постановка



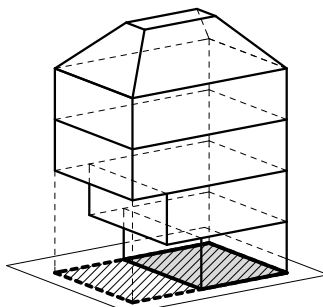
Фиг. 2
Частично "отнемане" от обема



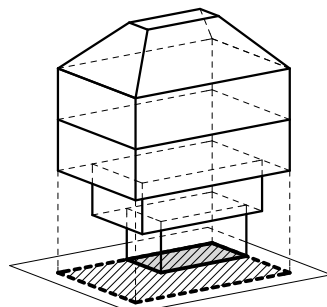
Фиг. 3
Частично "отнемане" от обема



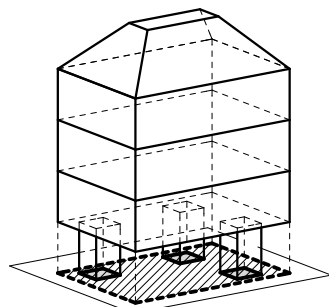
Фиг. 4
При "отнемане" по периферията



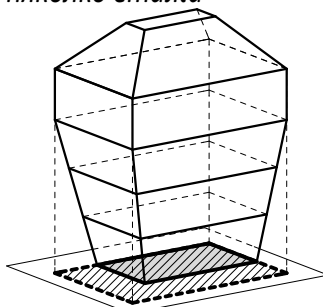
Фиг. 5
При "отнемане" едностранно през няколко етажа



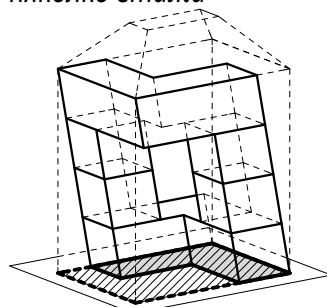
Фиг. 6
При "отнемане" многостранно през няколко етажа



Фиг. 7
При формиране на свободно пространство



Фиг. 8
При наклонени елементи, фасади и т.н.

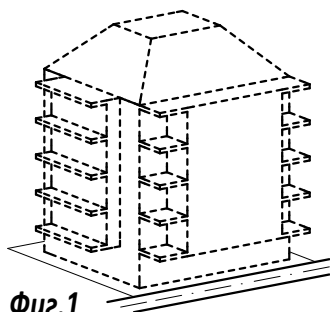


Фиг. 9
При сгради със сложни форми и / или елементи

И тук изпълването на допустимия обем с инвестиционния проект следва да спазва изискването за Максимална Плътност на Застрояване и К.Инт. и Мин. озеленяване

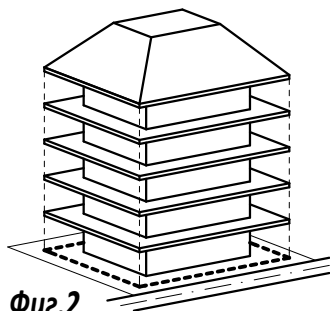
Наредба 7 - още за издатините и еднометровите ивици

Една сграда следва да е законна по отношение на издатините и еднометровите ивици (по смисъла на ЗУТ и Наредба 7), ако не излиза извън обема на допустимото застрояване и допустимите издатини и не надхвърля максимално допустимите плътност и К.Инт. (Фиг.1)



Фиг.1

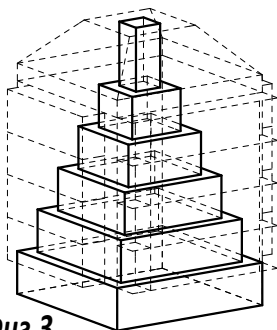
Очевидно е, че не е проблем балкони, еркери и други елементи да заемат еднометровите ивици, след като не излизат повече от определения обем по линиите на застрояване и не се надхвърля плътността на застрояване и К.Инт.(Фиг.2)



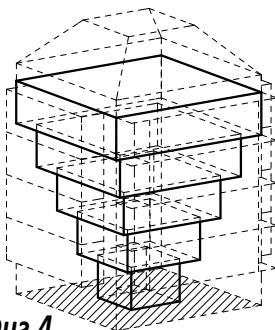
Фиг.2

При сегашното положение, след като еркерите и балконите не могат да заемат еднометровите ивици, излиза, че не може да проектираме кръгли сгради с еркери и балкони (Фиг.8)

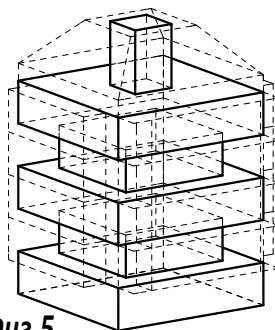
Ето и още няколко примера (Фиг.3,4,5,6,7и8)



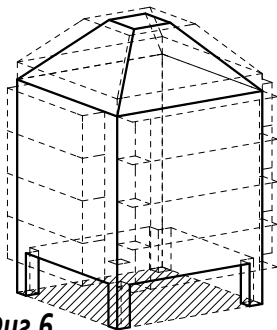
Фиг.3



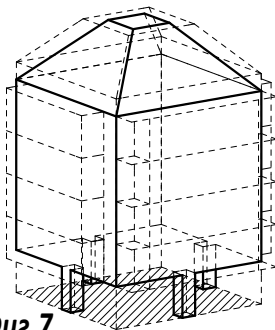
Фиг.4



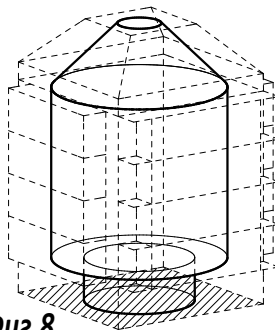
Фиг.5



Фиг.6

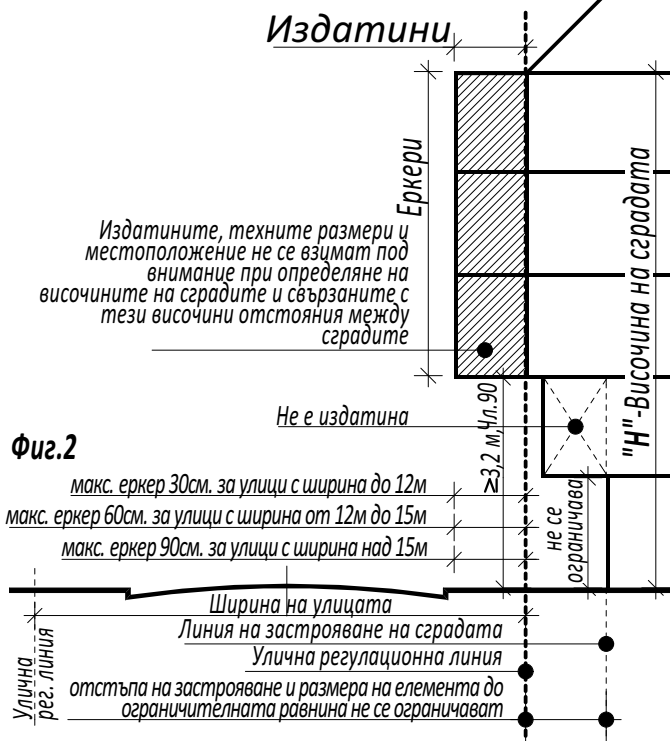
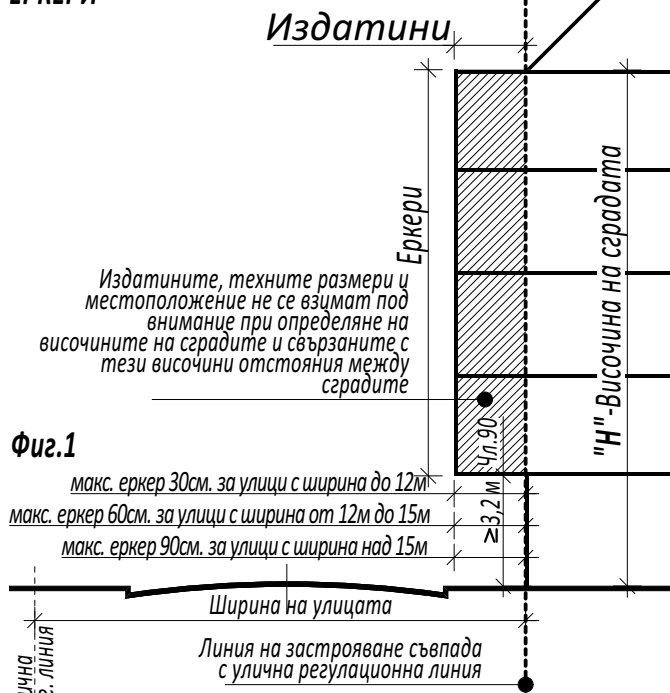


Фиг.7



Фиг.8

Наредба 7, Чл.87, ал.1 и 2 ЕРКЕРИ



Наредба 7, Чл.87, ал.1т.4

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

т.4 еркери -

до 0,30м при улици с ширина до 12 м,

до 0,60м при улици с ширина от 12 до 15 м и

до 0,90м при улици с ширина над 15 м;
(Фиг.1)

Наредба 7, Чл.87, ал.2

Пред външната линия на застрояване, когато тя не съпада 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)

Следва да се разбира:

При отстъп на застрояването на сградата зад линиите на задължително или допустимо застрояване, за издатини се считат само елементите, които излизат пред мислената равнина прокарана вертикално през контура на задължителните или ограничителните линии, а останалите зад тази равнина елементи не се считат за издатини. (Фиг.2)

стр.65

БАЛКОНИ

Издатини

Издатините, техните размери и местоположение не се взимат под внимание при определяне на височините на сградите и свързаните с тези височини отстояния между сградите

Балкони

"Н"-Височина на сградата

Чл. 90

Фиг.1

макс. балкон 60см. за улици с ширина до 12м

макс. балкон 90см. за улици с ширина от 12м до 18м

макс. балкон 120см. за улици с ширина над 18м

Ширина на улицата

Линия на застрояване съвпада с улична регулационна линия

Улична
рег. линия

Издатини

Издатините, техните размери и местоположение не се взимат под внимание при определяне на височините на сградите и свързаните с тези височини отстояния между сградите

Балкони

"Н"-Височина на сградата

Чл. 90

Фиг.2

Не е издатина

макс. балкон 60см. за улици с ширина до 12м

макс. балкон 90см. за улици с ширина от 12м до 18м

макс. балкон 120см. за улици с ширина над 18м

Ширина на улицата

Линия на застрояване на сградата

Улична регулационна линия

отстъпа на застрояване и размера на елемента до ограничителната равнина не се ограничават

Улична
рег. линия

не се
ограничават

Наредба 7, Чл.87, ал.1 и 2

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

т.5 балкони -

до 0,60м при улици с ширина до 12 м,

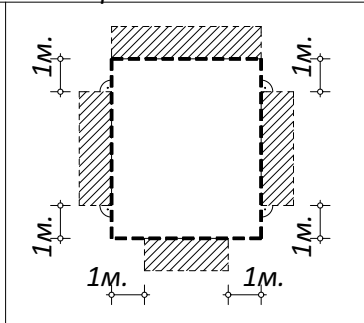
до 0,90м при улици с ширина над 12 м и

до 1,20м при улици с ширина над 18 м;
(Фиг.1)

Издатини пред линиите на застрояване - в план

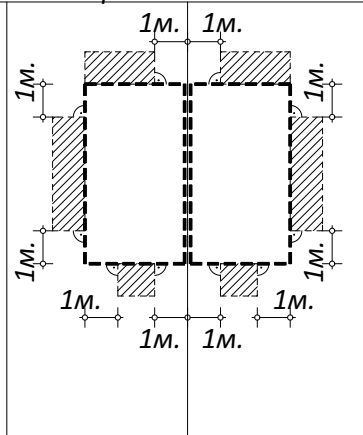
- └ Прав ъгъл
- Допустимо застрояване
- ▨ Общо допустими издатини (еркери или балкони)

Улична рег. линия



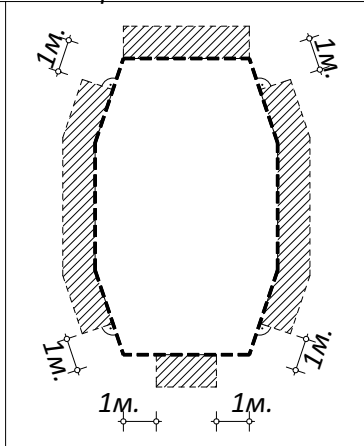
Фиг.1
За свободно стояща сграда

Улична рег. линия



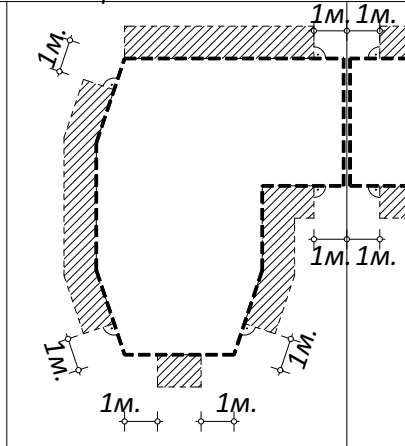
Фиг.2
При свързано застрояване

Улична рег. линия



Фиг.3 При дълбочина на застрояване над 16м

Улична рег. линия



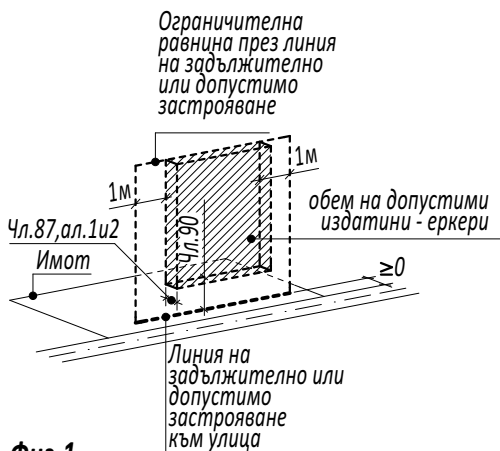
Фиг.4 При комбинация между свързано застрояване и дълбочина на застрояване над 16м

Ако издатините не излизат извън контурите на допустимите такива, съответно за балкони и еркери, издатините са законни.

Наредба 7, Чл.87, ал.3

Чл.87, ал.3 Еркерите по ал. 1 и 2 не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на фасадата, разположена на външната линия на застрояване.
Следва да се редактира:

Еркерите по ал. 1 и 2, а в случаите на свързано застрояване - и балконите, не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на вертикалната равнината, разположена по външната линия на застрояване (Фиг.1)



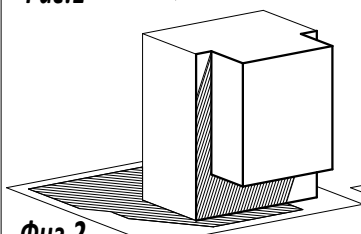
Фиг.1

Смисълът на това ограничение е следното:

-Първо: Сградата не излиза пред ограничителната равнина

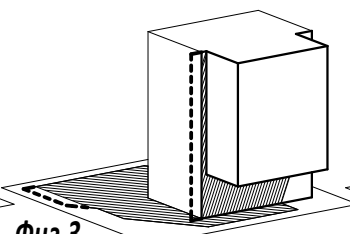
-Второ: Издатините не излизат извън допустимия обем на издатини.
(Фиг.1)

При спазване на горните две изисквания сградата може да има произволна форма, според решението на АРХИТЕКТА



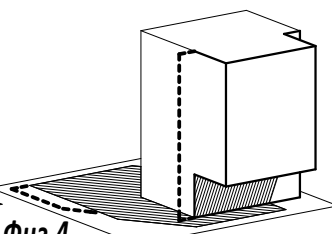
Фиг.2

Когато сградата изпълва допустимите параметри на застрояване и издатини



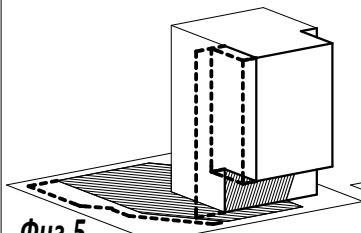
Фиг.3

Когато сградата не изпълва допустимите параметри на застрояване и е в зоната на еднометровата ивица, но изпълва максимално допустимия обем за еркери



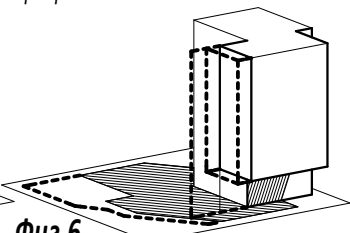
Фиг.4

Когато сградата не изпълва допустимите параметри на застрояване и е в началото на зоната на еднометровата ивица, но изпълва максимално допустимия обем за еркери



Фиг.5

Когато сградата не изпълва допустимите параметри на застрояване и не изпълва максимално допустимия обем за еркери

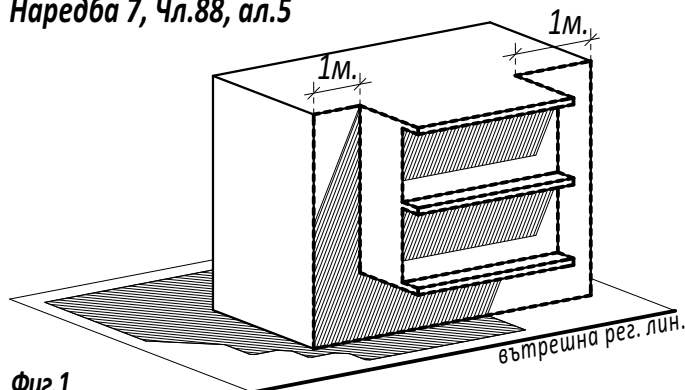


Фиг.6

Когато сградата не изпълва допустимите параметри на застрояване и не изпълва максимално допустимия обем за еркери, но не са в една равнина към страничната регулация

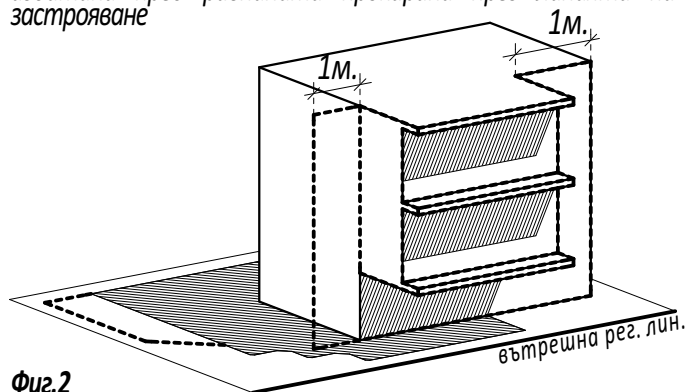
Видно от примерите на Фиг.1, 2, 3, 4, 5 и 6, няма НИКАКВА необходимост еркерите да не заемат еднометровата ивица в края на фасадата, когато сградата отстъпва зад линията на застрояване, след като хвърлената сянка от сградата и издатините винаги е по-малка. Сегашното изискване е архайчно и ограничава архитектите в техния свободен избор, без това ограничаване да е в нарушение на нечий друг интерес.

Наредба 7, Чл.88, ал.5



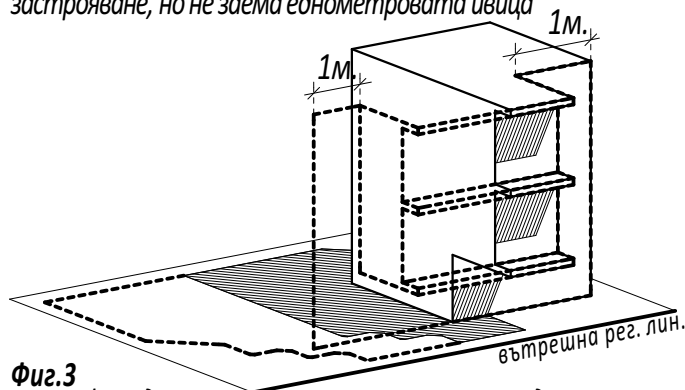
Фиг.1

Кога фасадата изпълва максимално допустимия обем на издатини пред равнината прокарана през линията на застрояване



Фиг.2

Кога фасадата изпълва максимално допустимия обем на издатини пред равнината прокарана през линията на застрояване, но не заема еднометровата ивица



Фиг.3

Кога фасадата не изпълва максимално допустимия обем на издатини пред равнината прокарана през линията на застрояване

Видно от Фиг.1, 2 и 3, няма причина еркерите и балконите да не заемат еднометровата ивица, когато дължината на фасадата е по малка от допустимата.

Чл.88, ал.5

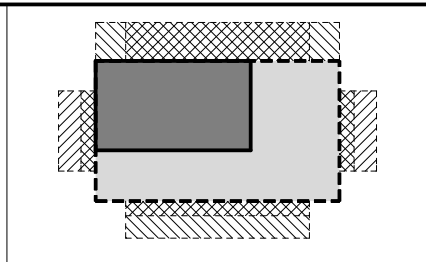
Еркерите по ал. 2 и 3 и балконите по ал. 2, 3 и 4 не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на съответните фасади към вътрешните регулационни линии.

Въпросът с т.нар. еднометрови ивици....Отново!.... В член Чл.87, ал.3 са представени аргументите за това кога, как и защо, трябва да се съобразяват или не, проектите с еднометровите ивици. Затова следва текста да се редактира:

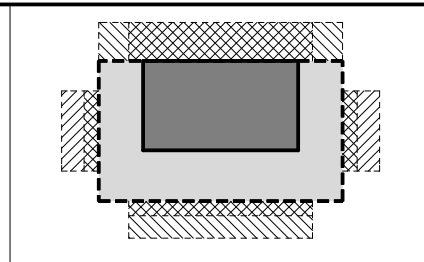
Чл.88, ал.5

Еркерите по ал. 2 и 3 и балконите по ал. 2, 3 и 4 не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на съответните мислени равнини прокарани по линиите на застрояване към вътрешните регулационни линии.

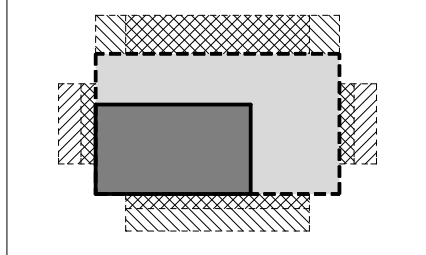
Практически правила за разполагане на издатини



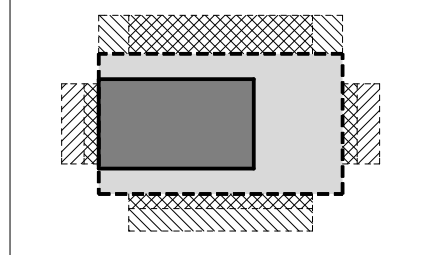
Положение 1: Когато застрояването е при пресичането на линиите на застрояване към улица и странична регулация



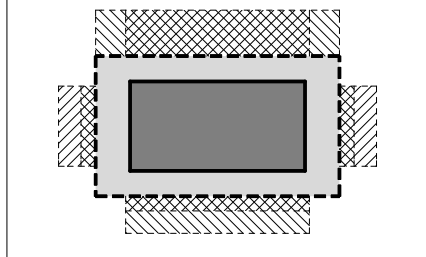
Положение 2: Когато застрояването е на застроителната линия само към улицата и на отстояние от строителните линии към вътрешните регулационни линии



Положение 3: Когато застрояването е на две съседни застроителни линии към вътрешните регулационни линии



Положение 4: Когато застрояването е само на една от застроителните линии към вътрешните регулационни линии



Положение 5: Когато застрояването не контактува със застроителните линии, но е разположено в зоната на допустимо застрояване

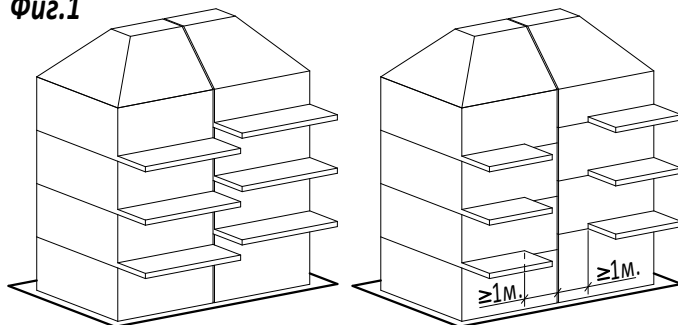
Положение 6: Комбинация от изброение предходни положения

Легенда:

-  Улица
-  Вътрешни регулационни линии
-  Контур на линии на засрояване
-  Контур на строителна линия
-  Застрояване
-  Елементи излизайщи пред строителната линия, които не излизат извън контура на допустимо застрояване и не са издатини по смисъла на Наредбата.
-  Зона на допустими издатини - балкони
-  Зона на допустими издатини - балкони и еркери

Еднометрови ивици на балкони при свързано застрояване

Фиг.1



При балконите към момента няма ограничение да заемат еднометровата ивица в краищата на фасадата към улицата, но при свързано застрояване е по-добре да има подобно ограничение и това е единственото формообразуващо ограничение, което има пряко отношение към естетиката в зоната на балконите при калкана (Фиг.1)

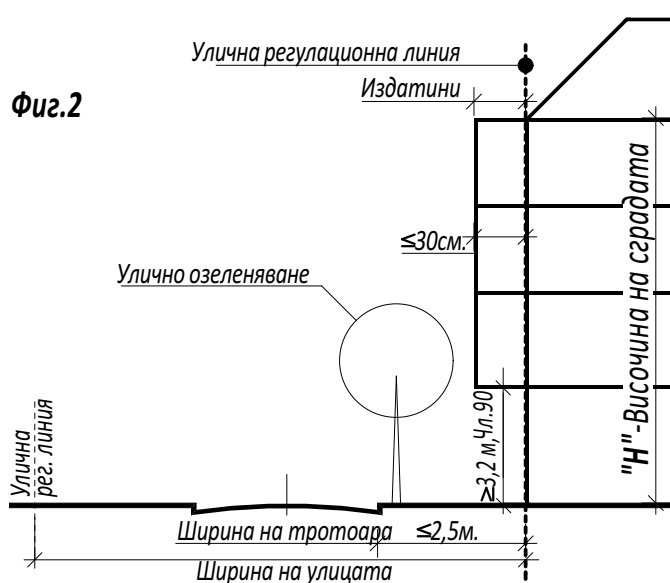
Наредба 7, Чл.87, ал.4, ал.5 и Чл.91

Чл.87, ал.4 При остъкляване на балкони се спазват изискванията за еркери на ал. 3.

Текстът на Чл.87, ал.4 от Наредба 7 означава, че макар балконите да са разрешени в еднометровите ивици по Чл.87, ал.3, те не могат да се остъкляват - за разлика от балконите в другите части на сградата, за които няма такова ограничение.

Въпреки че, съгласно чл. 151 от ЗУТ, за остъкляването на балкони и лоджии не се изисква разрешение, тези остъклявания би следвало да се регламентират някъде – например, в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), доколкото фасадите на сградите представляват общи части по смисъла на чл. 38 от Закона за собствеността.

Фиг.2

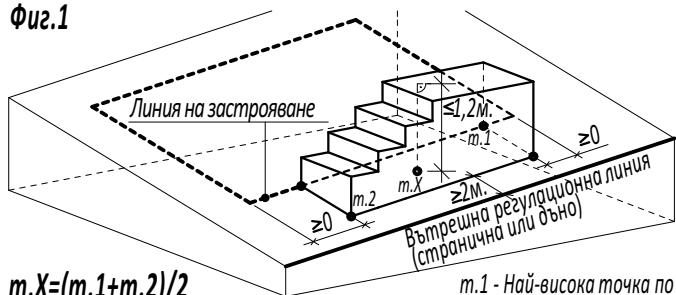


Наредба 7, Чл.87, ал.5

При ширина 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.2)

Наредба 7, Чл.88, ал.1, т.2 и ал.2

Фиг.1

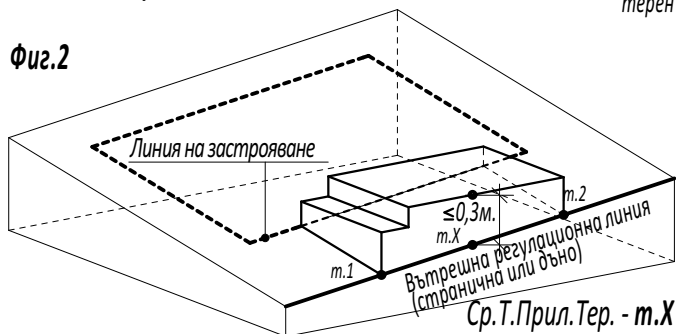


$$m.X = (m.1 + m.2) / 2$$

Ср.Т.Прил.Тер. - m.X

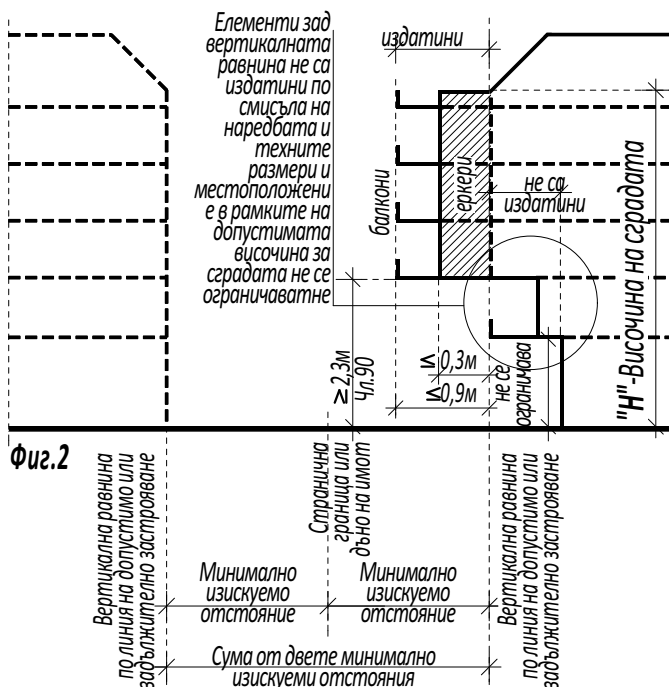
m.1 - Най-висока точка по съществуващ терен
m.2 - Най-ниска точка по проектен терен

Фиг.2



Ср.Т.Прил.Тер. - m.X

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 0,3 м.



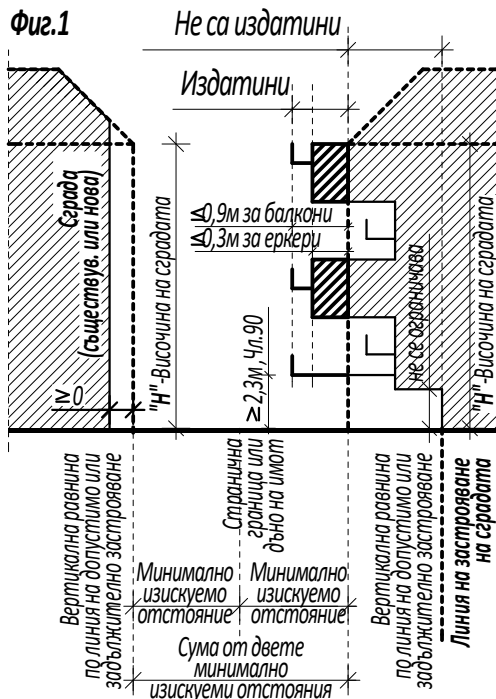
Следва да се допълни и коригира:

Пред вертикалните равнини, проведени през вътрешните линии на застрояване, когато разстоянията между тези равнини в съседните имоти и до регулационните линии са равни на изискуемите, се допускат балкони до 0,9 м и еркери - до 0,3 м. (Фиг.2)

Фиг.2

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.

Както вече стана въпрос, няма НИКАКВА причина да се ограничава размера на елементи от сградата излизащи пред фасадата (да не говорим, че по принцип те също са част от фасадата), за случаите когато застрояването на сградата е отстъпило зад допустимите или задължителни линии на застрояване и не излизат на по-големи от установените в Чл.88, ал.2. В тази връзка Чл.88, ал.3 следва да се редактира по следния начин:



Чл.88, ал.3 Зад вертикалните равнини, прокарани през вътрешните линии на задължително или допустимо застрояване, когато тези линии отстоят на минималното отстояние към границите на имота и няма намалени отстояния към съседни сгради, не се ограничава размера на елементите пред линията на застрояване на сградата, при условията на Чл.88, ал.2 и Чл.31 от ЗУТ. Не се ограничава и местоположението на тези елементи във вертикала, ако са в рамките на допустимата височина за сградата и отговарят на Чл.90 (Фиг.1)

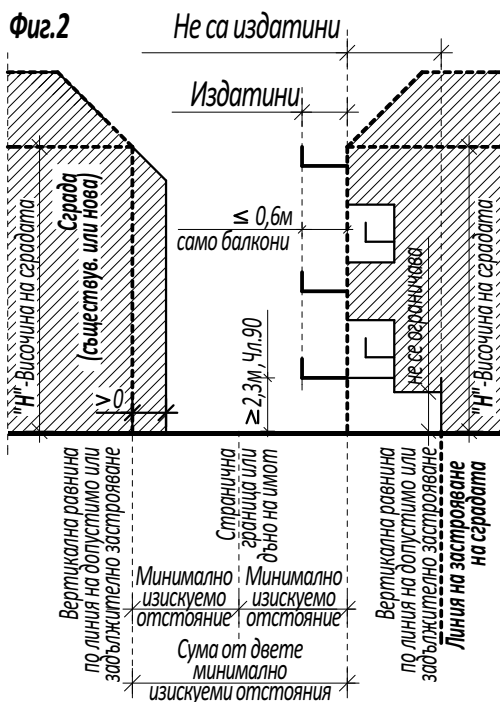


Пример за сграда с неограничени размери на елементи пред линията на застрояване на сградата, но и неизлизащи пред равнината прокарана по линията на допустимо застрояване. Сградата се намира в парка "Въртопо" в близост до кръговото кръстовище на четвърти километър, гр. София (Фиг.2)

Наредба 7, Чл.88, ал.4 и ал.6

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.2



При тази алинея е необходима съвсем малка корекция:

Чл.88, ал.4 Пред равнините проведени през 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)

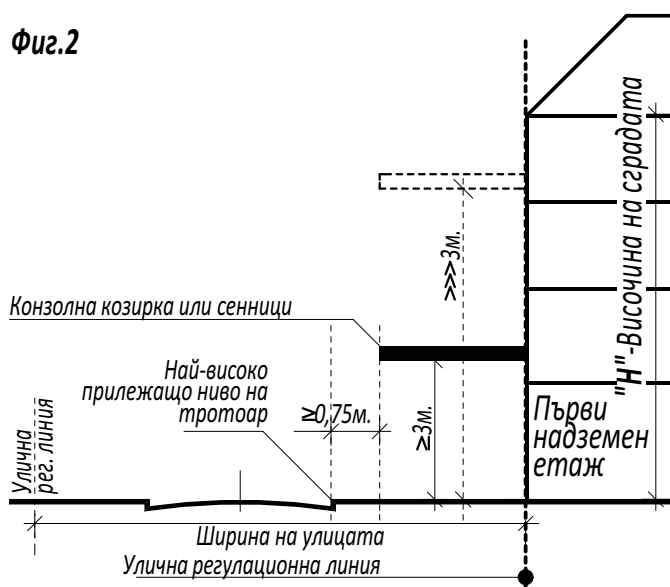
Чл.88, ал.5 Еркери по ал. 2 и 3 и балконите по ал. 2, 3 и 4 не могат да заемат еднометровите ивици в краищата на съответните фасади към вътрешните регулационни линии.

Чл.88, ал.6 При остъкляване на балкони се спазват изискванията за еркери на ал. 5.

И в този случай - въпреки че, съгласно чл. 151 от ЗУТ, за остъкляването на балкони и лоджии не се изисква разрешение, тези остъклявания би следвало да се регламентират някъде – например, в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), доколкото фасадите на сградите представляват общи части по смисъла на чл. 38 от Закона за собствеността.

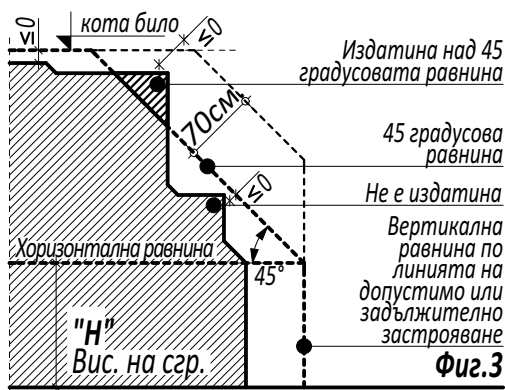
Наредба 7, Чл.89 и Чл.90

Фиг.2



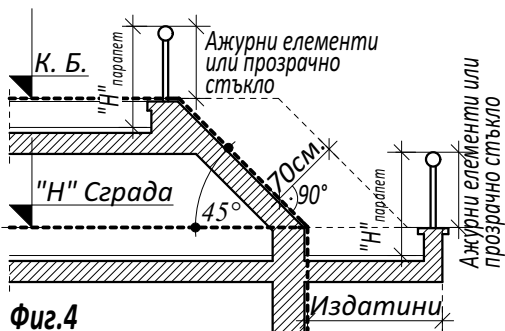
Наредба 7, Чл.91

Извън случаите по чл. 87, ал. 5 над входовете на сгради или пред отделни части от фасадата над магазини и други нежилни 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)



Чл.92, ал.2 При свързано застрояване капандурите се допускат на разстояние не по-малко от 1 м от страничната регулационна линия.

Също така, по подобие на еркерите и балконите, следва за издатини да се считат само елементите на сградата, които излизат над равнината прокарана под 45 градуса (Фиг.3).



Ограниченията за издатини над покривната равнина по чл. 92 (1) от Наредба № 7 не се отнасят за парапети от ажурни и/или прозрачни елементи (материали), (Фиг.5)

Фиг.4

Наредба 7, Чл.93, ал.1

Чл.93, ал.1 Не се считат за издатини по смисъла на тази наредба и се поставят, без да се иска разрешение, леките слънцезащитни устройства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите и слънчевите колектори по фасади и покриви.



Фиг.1 основната идея



Фиг.2 основната идея



Фиг.3 тъжната действителност



Фиг.4 тъжната действителност



Фиг.5 тъжната действителност

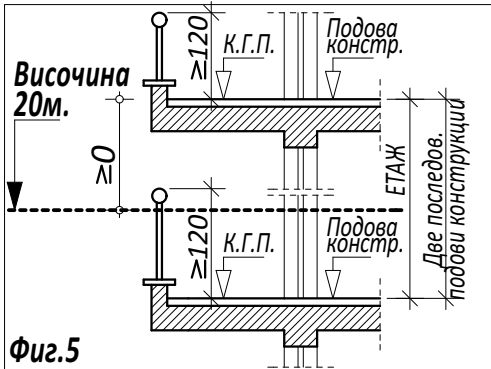
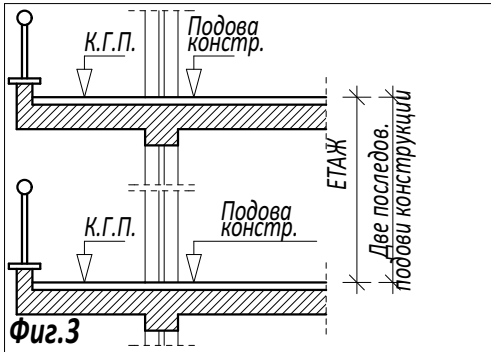
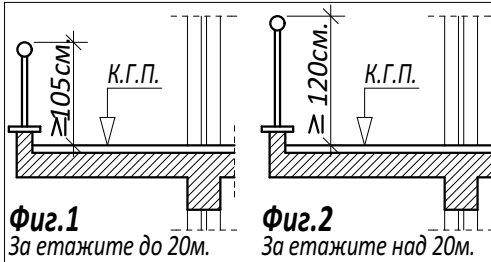
Тук нещата са чудовищно грозни. В буквалния смисъл. Елементите, които "минават" под тази алинея не са леки и слънцезащитни, а са тежки от стоманобетон, като монолитна част от основната конструкция и не защитават само от слънце, а направо си се ползват, като покриви, към които след Акт 16 се добавят монолитни стени и така се "усвояват" покривните тераси.

И до кога така.....?

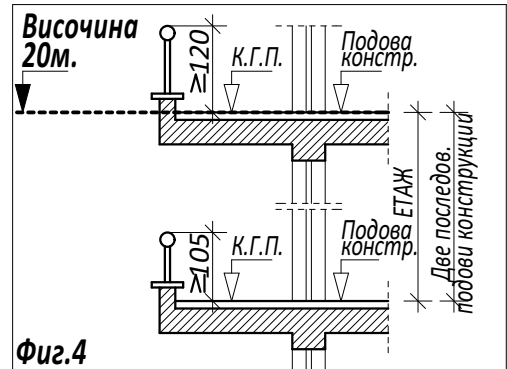
Наредба 7, Чл.89

Чл. 89 Балконите, лоджиите, терасите и външните стълби трябва да имат парапети, изпълнени от здрав материал, с височина от вътрешната страна не по-малка от 1,05 м, а при високи сгради - не по-малка от 1,20 м за етажите над 20 м височина, и без хоризонтално поставени оградящи елементи при ажурните парапети.

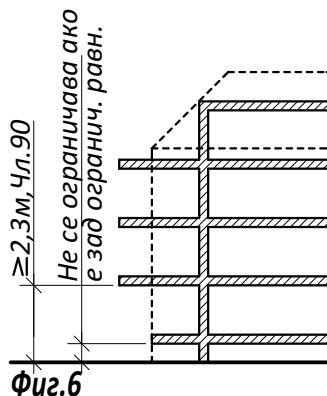
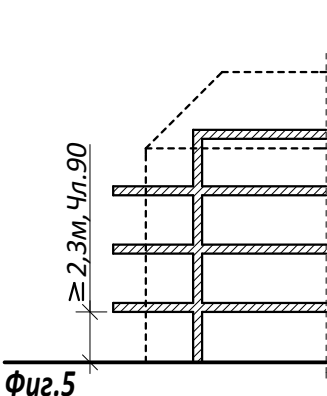
По определение на ЗУТ, ДР § 5, т.47: "Етаж" е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции. (Фиг.3)



Когато етаж надхвърля 20м, (Фиг.5)



Когато етаж достига 20м, но не ги надхвърля (Фиг.4)



Чл.90 Еркерите и балконите трябва да са на височина най-малко 3,2 м над нивото на тротоара, когато външната линия на застрояване съвпада с уличната регулационна линия, и най-малко 2,3 м над терена, когато са наддадени в границите на урегулирания поземлен имот.

Наредба 7, Чл.93, ал.2

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% 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.

По отношение на тези архитектурно художествени елементи, категорично ясно е следното:

1.Става въпрос за Кули, Куполи и Други подобни

2.Става ясно, че изброените в т.1 елементи са разположени над покривните плоскости.

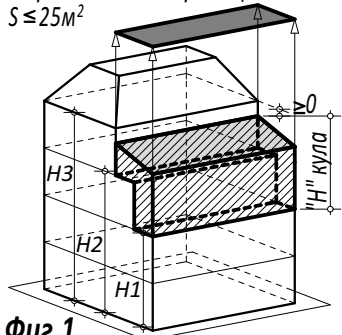
3.Става ясно, че тяхната площ трябва да отговаря едновременно на две условия, да е до 20% от Застроената Площ и до 25м² Застроена площ на Кулата, Купола или подобните на тях елементи.

4.Става ясно, че Кулата, Купола или подобните на тях елементи, не може да е на отстояние по малко от 3м. от границите на имота.

Следователно:

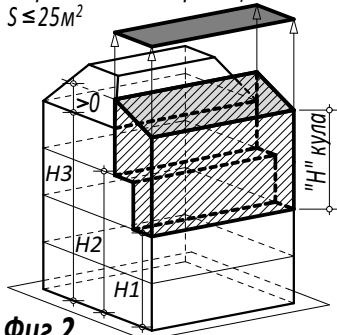
По отношение на дефиницията за Кула и Купол. На практика всичко, което стърчи, може да се нарече "Кула", както, като форма, така и по височина, както е изобразено на следващите графики (Фиг.1, 2, 3 и 4).

Хоризонтална проекция
 $S \leq 25\text{м}^2$



Фиг.1

Хоризонтална проекция
 $S \leq 25\text{м}^2$

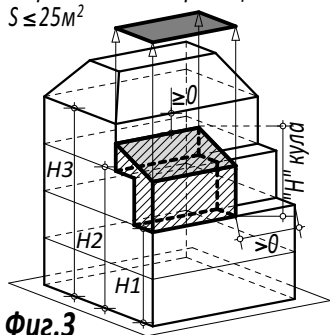


Фиг.2

Фиг.1 При сгради с няколко височини (стъпаловидно), когато височината на "кула"-та не надхвърля максималната височина и заема цялата дължина на фасадата.

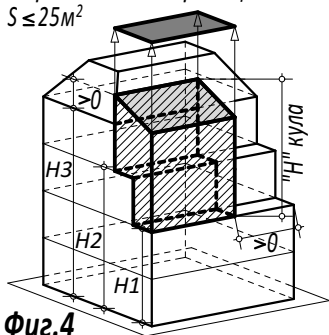
Фиг.2 При сгради с няколко височини (стъпаловидно), когато височината на "кула"-та не надхвърля максималната височина и заема цялата дължина на фасадата.

Хоризонтална проекция
 $S \leq 25\text{м}^2$



Фиг.3

Хоризонтална проекция
 $S \leq 25\text{м}^2$



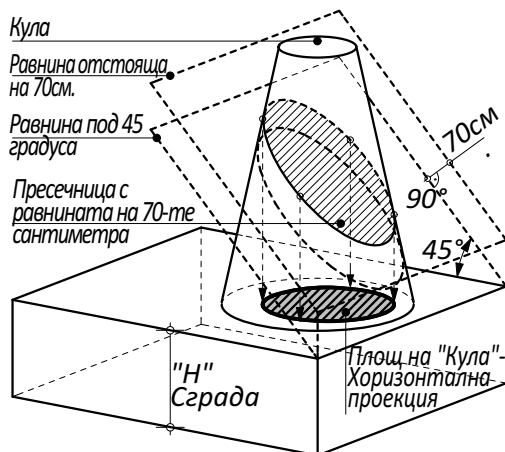
Фиг.4

Фиг.3 При сгради с няколко височини (стъпаловидно), когато височината на "кула"-та не надхвърля максималната височина и не заема цялата дължина на фасадата.

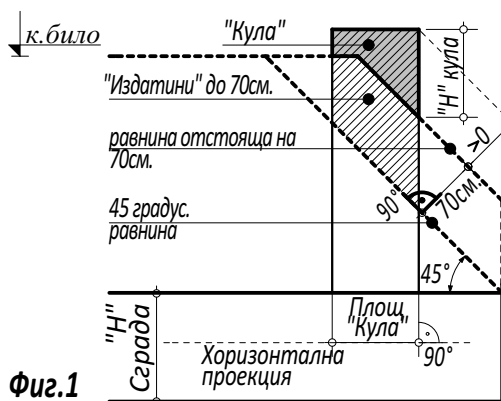
Фиг.4 При сгради с няколко височини (стъпаловидно), когато височината на "кула"-та не надхвърля максималната височина и не заема цялата дължина на фасадата.

Наредба 7, Чл.93, ал.2

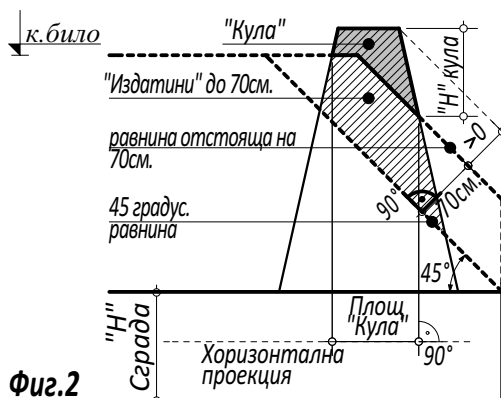
По отношение на площта на кулата. Очевидно, щом става въпрос "застроена площ", се има предвид хоризонтална проекция, както и във всички останали случаи.



Принципна постановка



Фиг.1



Фиг.2

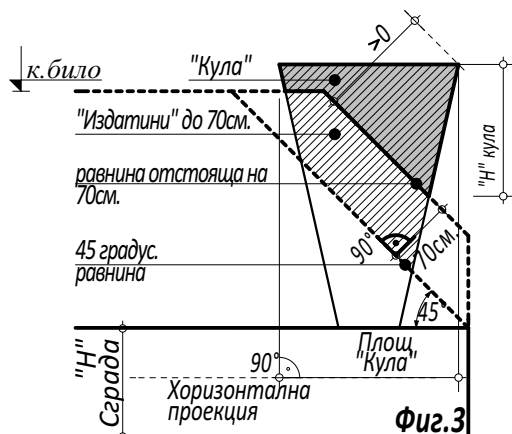
По отношение на "Покривната плоскост" (равнина). Очевидно е, става въпрос за равнината, проведена по реда на Чл.24, ал.2 от ЗУТ. Съгласно Чл.92, ал.1 от Наредба 7 обаче, над тази равнина са допустими издатини с височина до 70см. - без ограничение за площта. Следователно елементите (Куполи, Кули други подобни), които се ограничават по площ, но не се ограничават по височина, трябва да се отчитат над тази равнина - ограничителна по смисъла на Чл.92, ал.1. Тоест, площта на елементите (Куполи, Кули и други подобни) се определя като хоризонтална проекция над равнината, ограничаваща издатините в общия случай.

Възможни са три положения:

Първо - основата на "Кула"-та не се променя във височина (Фиг.1)

Второ - площта хоризонталната проекция на "Кула"-та, при пресичането и с равнината отстояща на 70см, е по-голям от габарита излизащ над същата равнина (Фиг.2)

Трето - площта хоризонталната проекция на "Кула"-та, при пресичането и с равнината отстояща на 70см, е по-малка от габарита излизащ над същата равнина (Фиг.3)

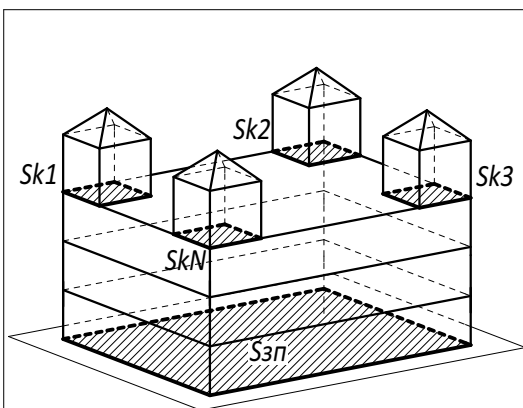
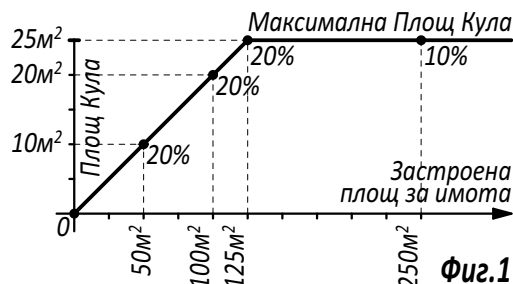


Фиг.3

Наредба 7, Чл.93, ал.2

По отношение на максималната площ на "Кула"-та от 25м² и 20% от Застроената площ, когато има само една "Кула" е в сила графиката на **Фиг.1**, но когато броят на "Кули"-те е по-голям от единица (понеже липсва ограничение), в сила е графиката по **Фиг.2**

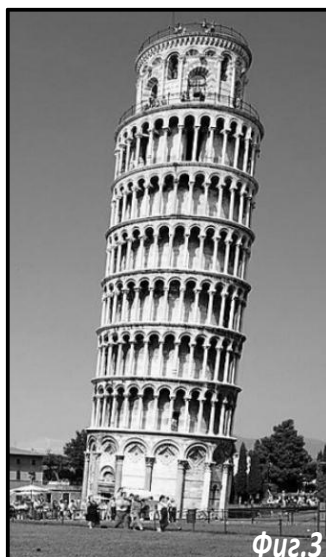
Сумата от застроените площи на всички "Кули" трябва да не надхвърля 20-те % от ЗП на имота, като сумата от всички "Кули" не трябва да надхвърля 25м² (**Фиг.2**).



$$\begin{aligned} Sk1 + Sk2 + Sk3 + \dots + SkN &\leq 20\% S_{зп} \\ Sk1 + Sk2 + Sk3 + \dots + SkN &\leq 25\text{м}^2 \\ Sk &\text{ - Площ Кула} \\ S_{зп} &\text{ - ЗП за Имота} \end{aligned}$$

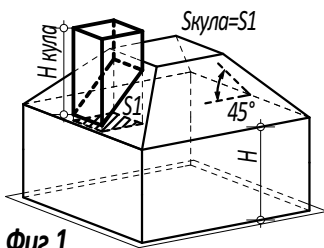
Фиг.2

Има и други характеристики по отношение на "Кули"-те, които не са засегнати в текста на наредбата или закона, като това, може ли да е наклонена (**Фиг.3**) или да е с променливо сечение и ако е с променливо сечение, кое сечение следва да се вземе за застроена площ на "Кула"-та, също и може ли да започва от терена (**Фиг.4**)?

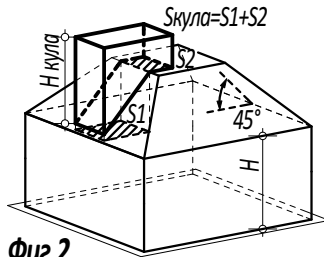


Наредба 7, Чл.93, ал.2

По отношение на местоположението на "Кула"-та, в текста от наредбата има едно единствено ограничение, да не е на по-малко от 3м. от вътрешните регулационни линии. Факт! Също, така формата на "Кула"-та е предмет на "архитектурно-хубоустествено" решение на Архитекта. При това положение, ето какви са възможностите за местоположение на "Кула"-та:



Фиг.1



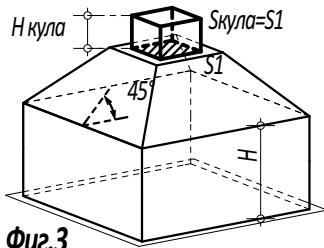
Фиг.2

Фиг.1

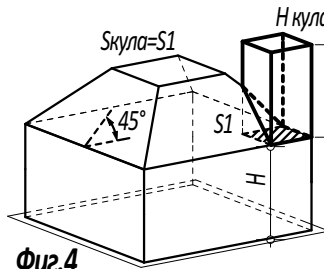
Когато кулата е над равнината от 45 градуса

Фиг.2

Когато кулата е над равнината от 45 градуса и над билото



Фиг.3



Фиг.4

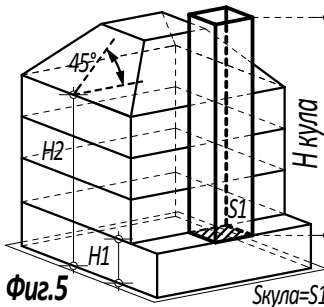
Фиг.3

Когато кулата е над билото

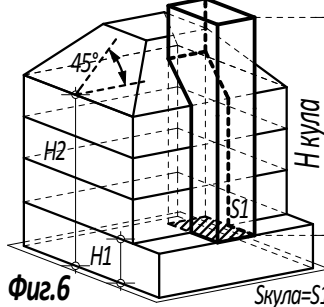
Фиг.4

Когато кулата е над две и повече равнини от 45 градуса

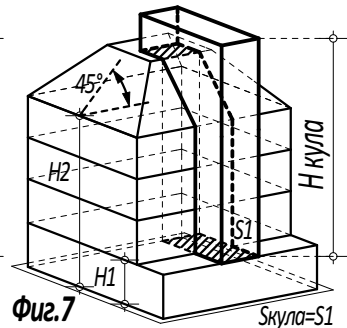
При сгради с няколко височини (Фиг.5, 6, 7, 8, 9 и 10)



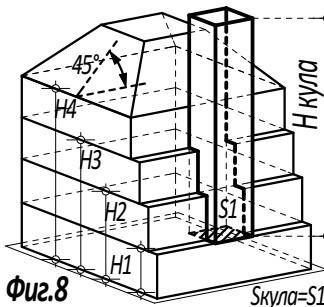
Фиг.5



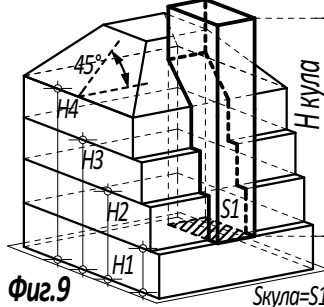
Фиг.6



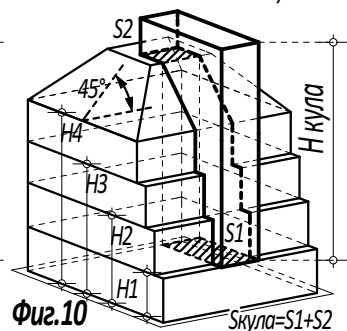
Фиг.7



Фиг.8



Фиг.9

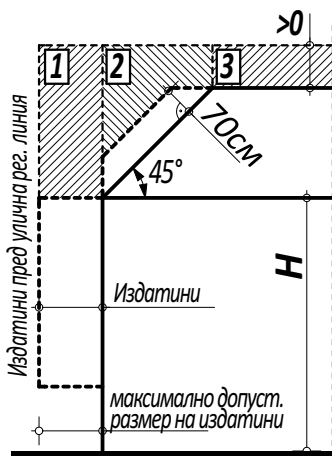


Фиг.10

стр.81

Наредба 7, Чл.93, ал.2

Продължаваме с местоположението на "Кули"-те над "Издатините" наречени еркери и балкони и при спазване на изискването за отстояние минимум от 3м. до вътрешните регулационни линии, при което следва да са валидни следните графики:



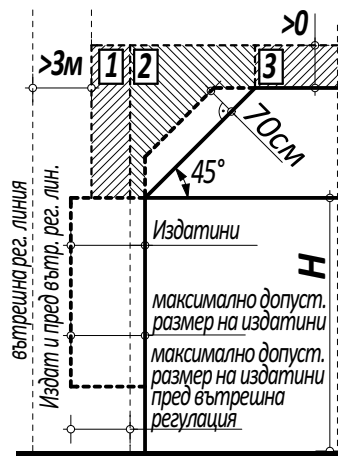
Фиг.1

Когато линията на допустимо или задължително застрояване съвпада с уличната регулация



Фиг.2

Когато линията на допустимо или задължително застрояване отстъпва зад уличната регулация



Фиг.3

Към вътрешна регулационна линия (странична или дъно)

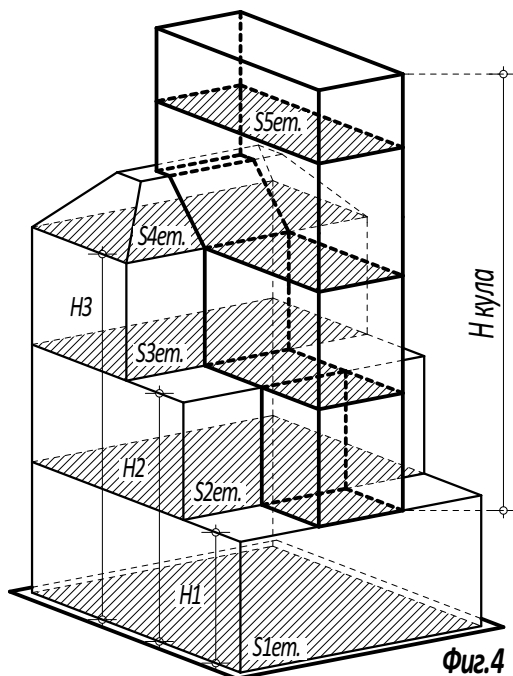
където:

- 1 е зона на допустимо разполагане на "Кула" над "Издатини" (Фиг.1, 2 и 3)
- 2 е зона на допустимо разполагане на "Кула" над 45° градусовата равнина (Фиг.1, 2 и 3)
- 3 е зона на допустимо разполагане на "Кула" над било (Фиг.1, 2 и 3)

По отношение на височината на "Кула" в текста на наредбата липсва ограничаване на височината и съдържанието на етажи в нея. Единствено следва при наличие на повече етажи за всеки етаж да се добави застроената площ в общата такава. (Фиг.4)

Разгънатата застроената площ на сградата е (Фиг.4):

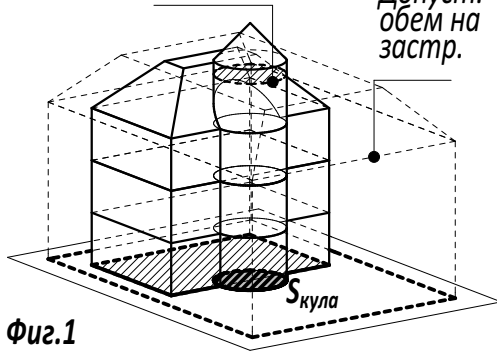
$$Sc_{гр.} = S1_{em.} + S2_{em.} + S3_{em.} + S4_{em.} + S5_{em.}$$



Фиг.4

Пресечница на кулата с доп. обем на застр.

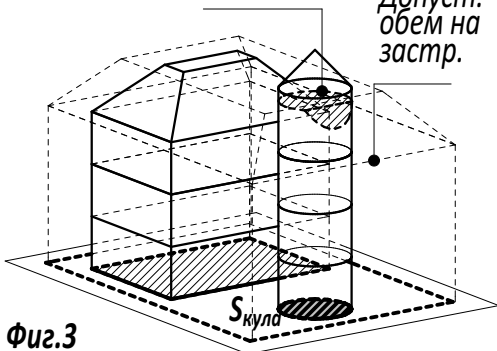
Допуст. обем на застр.



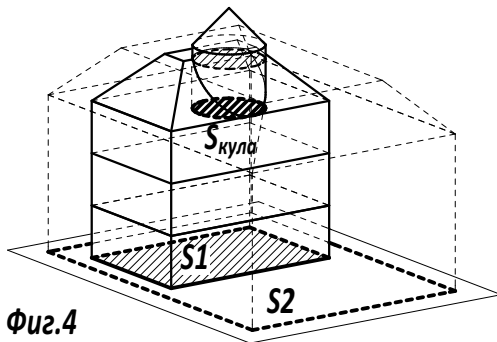
Фиг.1

Пресечница на кулата с доп. обем на застр.

Допуст. обем на застр.



Фиг.3



Фиг.4

Няма причина "Кула"-та да не започва от терена (Фиг.1) или да е самостоятелен обект (Фиг.2)

Ако не излиза извън контура определящ зоната на застрояване, като се спазва застроената площ на сградата с "Кула"-та да отговаря на условието за площ под или равна на 25м² и по-малка от 20% от застроената площ, както и ако е на повече от 3м от вътрешните регулационни линии, то тя е законна.

В тези случаи площта на кулата е хоризонталната проекция на пресечницата на кулата с покрива определен от билото и/или равнината отстояща на 70см над тази равнина, която е под 45 градуса.

При определяне площта на застрояване на "Кула"-та ($S_{кула}$) по отношение на 20-те процента, се взима за изчисление, тази на максимално допустимата по градоустройствени показатели (S_2), (Фиг.3).

S1 - Реално застроена площ
S2 - Максимално допустима застроена площ по градоустройствени показатели

Особености на издатините над покривната равнина

Наредба № 7, чл. 92 (1) Над покривната плоскост (равнина) 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.

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

Както беше посочено по-горе, в текстовете относно определяне на височината на сградите, тази равнина (плоскост) се провежда под ъгъл 45 градуса спрямо хоризонта **от линията, ограничаваща допустимата височина по линията на застрояване** (при пресичане на вертикална равнина по линията на застрояване на нивото на допустимата височина) - чл. 24 (3) от ЗУТ.

Така, над равнината, ограничаваща местоположението на покрива на сградата, се формира друга, успоредна на първата, **ограничителна равнина** - на допустимите **издатини**. Местоположението на тази равнина е ограничено до 70 см, измерени по перпендикуляр, издигнат от първата равнина към втората (разстояние между две успоредни равнини, или **височина** на втората равнина над първата). Следва да се отбележи, че ограничението за разполагане в еднометровите ивици към страничните граници при свързано застрояване се отнася само за капандурите, но не и за другите архитектурни елементи.

Наредба № 7, чл. 93 (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 поземен имот.

Извън издатините над покривната равнина по чл. 92 (1) от Наредбата, и на самостоятелно правно основание, сградите могат да съдържат и други елементи (които не се считат за издатини, и не се ограничават) при кумулативно спазване на четири ограничителни условия:

1. Да са разположени над покривната равнина

Доколкото съвсем не е задължително покривът на една сграда да представлява "равнина" поначало - очевидно е, че става въпрос за покривната равнина под ъгъл 45 градуса, определена по реда на чл. 24 (1) и (3).

2. Да заемат не повече от 20 на сто от застроената площ на сградата

Тук, разбира се, следва да се има предвид застроената площ на сградата в техническия смисъл, а не тази, според която се определят устройствените показатели.

3. Да не надхвърлят 25 кв. м

Удовлетворяването на това условие следва да се доказва чрез определяне на хоризонталната проекция на архитектурния елемент върху равнината, ограничаваща издатините по чл. 92 (1) от Наредбата, тъй като тези елементи "не се считат за издатини", и са регламентирани извън хипотезата на цитираната норма. В случаите, когато такъв елемент има променливо сечение по височина, следва да се има предвид хоризонталната проекция на най-широката му част.

4. Да са на разстояние най-малко 3 м от страничната граница на имота

При сгради с повече от една определени височини (ограничителни покривни равнини по чл. 24 (1) от ЗУТ) тези елементи могат да се разполагат над първата (най-ниска), и да преминават нагоре при спазване на останалите условия - доколкото тези елементи не се ограничават по височина, и няма други ограничения.

Част Седма:
Други теми

За свързаното застрояване в повече от два имота

Според ЗУТ, чл. 113 (2) - Съставянето на Работен устройствен план при свързано застрояване в повече от два имота е задължително;

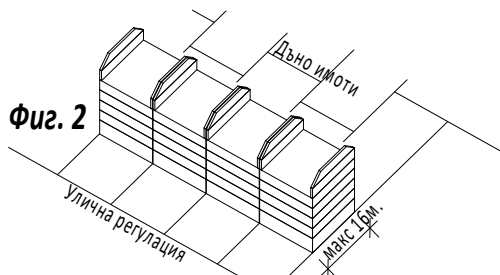
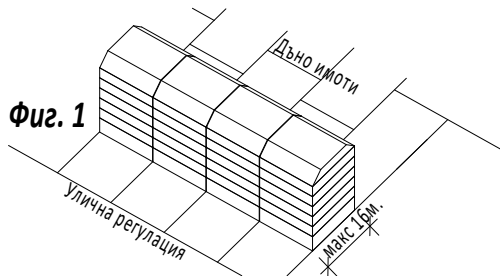
Също, според чл. 113 (4) - Работният устройствен план определя точно:

1. разположението и очертанието на сградите в план, както и минималните разстояния между тях и до имотните граници - съобразно допустимите за съответната устройствена зона плътност и интензивност на застрояване;

2. 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.

С други думи - линиите на застрояване, определени с Работния устройствен план, са задължителни по смисъла на чл. 25 от ЗУТ. В този смисъл нормата съдържа вътрешно противоречие - от една страна, се определя еднозначно застроителен обем, който сградата следва да изпълни изцяло - по хоризонтала и вертикала. От друга страна - габаритите и площите в сградата следва да не надвишават устройствените показатели - плътност и интензивност на застрояването. Ясно е, че тези две условия не могат да бъдат изпълнени едновременно на етапа на устройственото планиране - в общия случай, не е възможно една сграда едновременно да е с пространствени габарити, определени графично, и в същото време да удовлетвори изискванията на чисто алгебрични зависимости, каквито са Плътността и Интензивността на застрояване. Резултатът ще е или спазване на геометричните построения (за сметка на устройствените показатели), или обратното - спазване на тези показатели (за сметка на отклонения от посочените "с точни мерки" пространствени габарити - нещо, което законът не допуска). Поначало идеята за свързано застрояване е продиктувана от стремежа за създаване на единен "уличен фронт" от сгради с подравнени корнизи, поставени в хармоничен ред, и с изцяло покрити калканни стени (Фиг. 1). Доколкото Плътността и Интензивността на застрояване са функция от площта на конкретния имот, и нямат общо с начина, по който се предвижда имотите да се застрояват (свободно или свързано) - като резултат следва да очакваме "изчерпване" на допустимата интензивност в различна степен и на различна височина (етажност) на сградите - а оттам и на застрояване в неприемлив, от градоустройствена и естетическа гледна точка, разнобой (Фиг. 2) - при това проблемът отдавна, и далеч не е "теоретичен" (Фиг. 3).

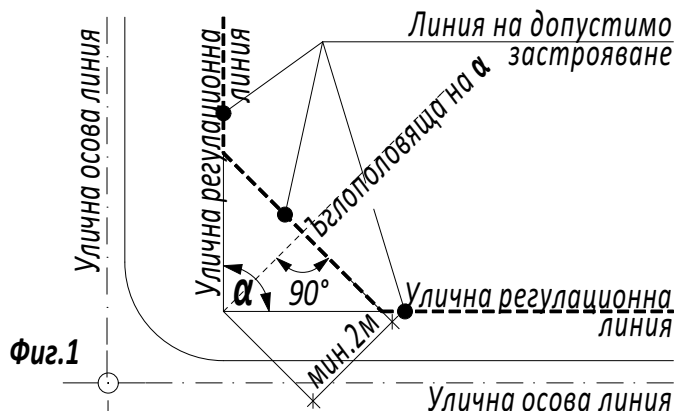
Същевременно, няма никаква причина Плътността и Интензивността на застрояване да не се ограничават в ъглови имоти със свързано застрояване на двете странични регулационни линии, а в неъгловите, предвидени за застрояване по същия начин - да се ограничават. И в единия, и в другия случай се предвижда застрояване по целия уличен фронт за съответния имот - от градоустройствена гледна точка няма никаква разлика, нещо повече - такова решение би било само в полза на нормална (от функционална и естетическа гледна точка) градска среда.



Фиг. 3

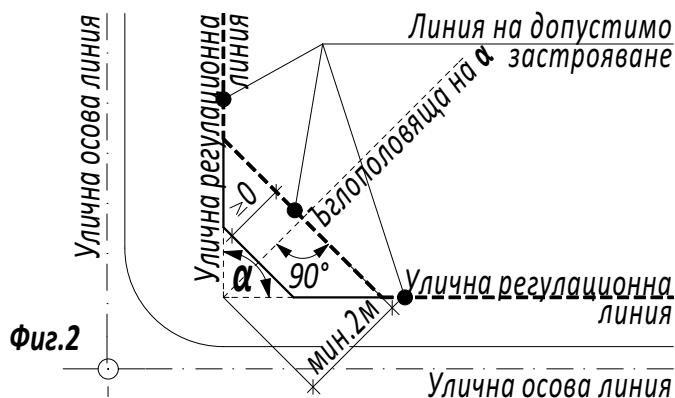
Наредба 7, Чл.76 (2), ЗУТ, Чл.27, (2)

В ъгловите урегулирани 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 м, мерено по ъглополовящата.



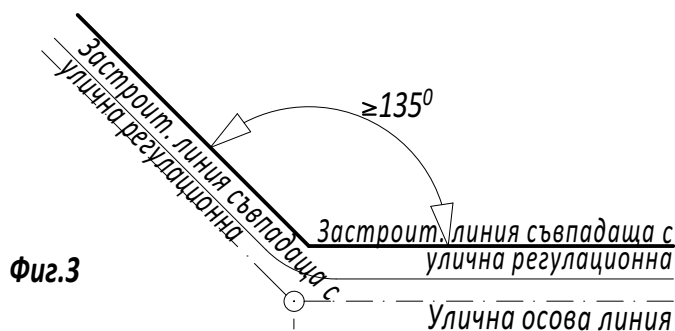
Фиг.1

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



Фиг.2

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



Фиг.3

След, като нормата за скосяване е за осигуряване на по-добра видимост в зоната на кръстовището, което при кръстовище от 90 градуса води до ъгъл при две съседни фасади от 135 градуса, следва за ъгъл над 135 градуса между две улици, скосяване при фасадите да няма.

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

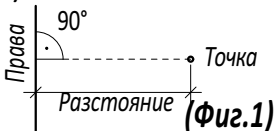
ЗУТ, Чл.31, ал.2 т.1

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

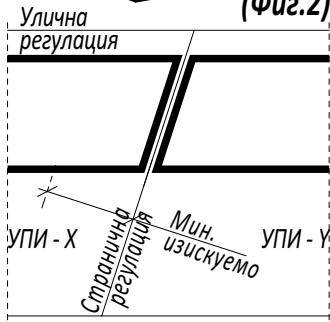
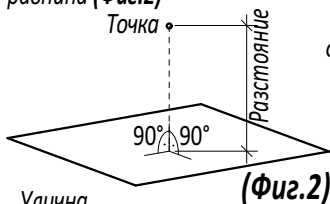
1. до страничната
граница на урегулвания
поземлен имот - най-малко
една трета от височината на
сградата;

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

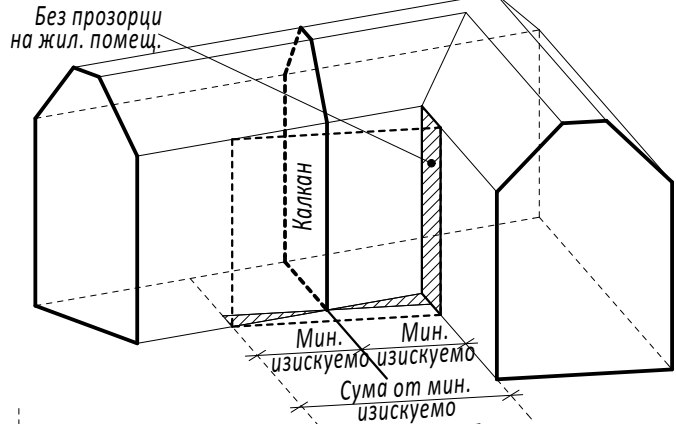
-Разстояние между точка и права лежащи в една равнина (Фиг.1)



-Расстояние между точка и
равнина (Фиг.2)

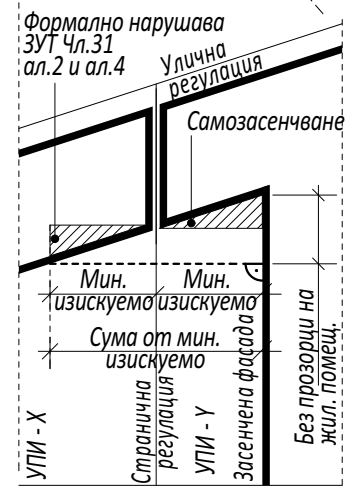


Фиг.3а, План



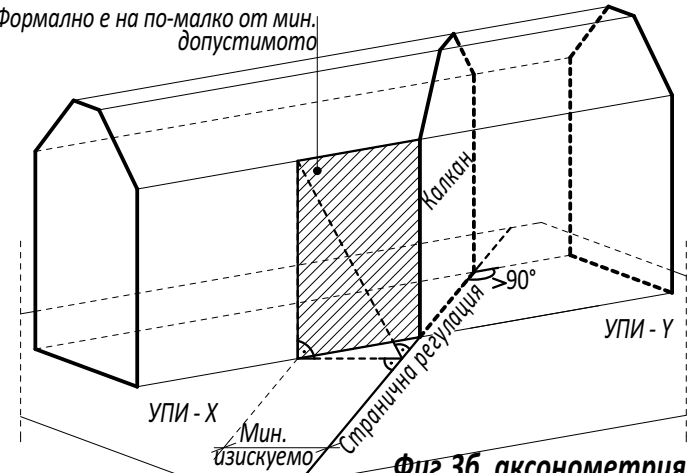
Фиг.4б, аксонометрия

Онагледяването на този специфичен проблем не се разглежда от ЗУТ и Наредба 7, но очевидно в чисто геометричен смисъл, такъв проблем има. При сключено застрояване, когато страничната регулационна линия не е под прав ъгъл към фасадата или улицата където 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.



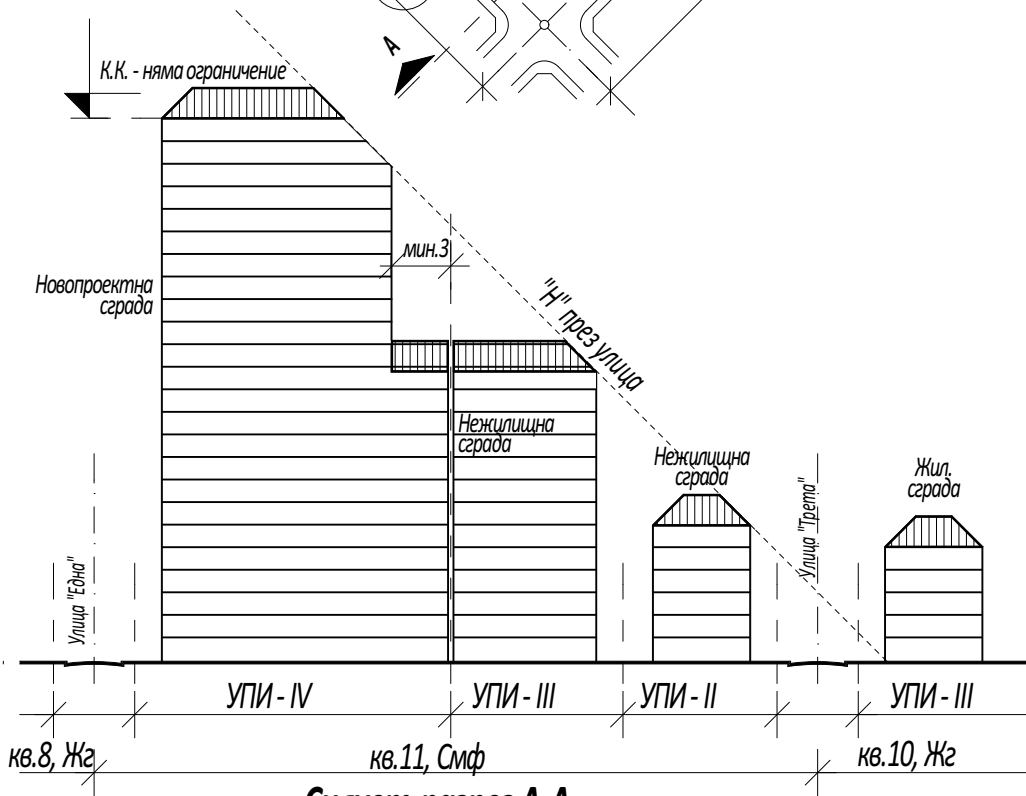
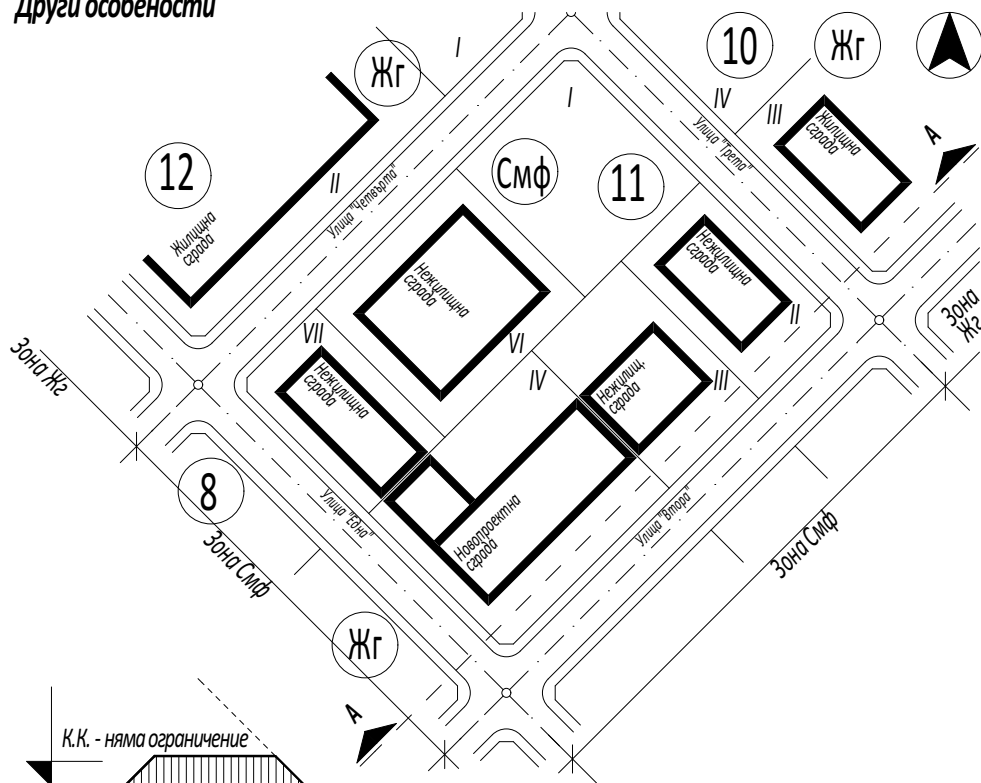
Фиг.4а, План

Формално е на по-малко от мин.
допустимото



Фиг.36, аксонометрия

Други особености

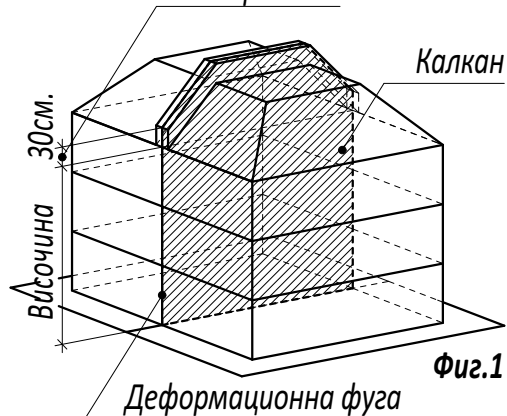


Силует-разрез А-А

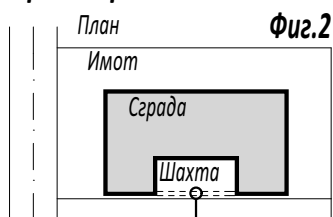
Чл. 82. (1) При свързано застрояване в съседни урегулирани имоти сградите се опират една до друга с калканни стени, които представляват външни стени без стреха или корниз и без отвори и издатини, разположени на регулационната граница със съседния имот, и завършват с противопожарен надзид с височина най-малко 0,3 м над покрива. По калканните стени могат да се изграждат осветителни и проветрителни шахти. (Фиг.1)

Наредба 7, Чл.82 (ал.1, ал.8 и ал.9)

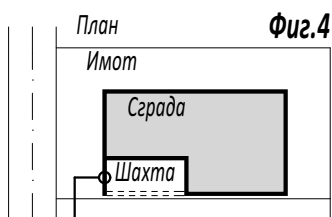
Не влиза във височината на сградата



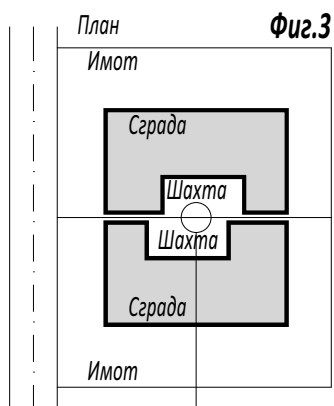
Проветрителни шахти



Не се изисква допълнителна стена освен, ако не се налага по конструктивни причини



Изисква се допълнителна стена, когато шахтата е в края на свързаното застрояване.



При сграда с проветрителни шахти, асансьорни шахти, шахти за вертикални щрангове и инфраструктура. При тези случаи не се изисква изграждане на стена, която да отдели шахтата от калканната стена, освен ако това не се налага от конструктивни съображения. Оставянето на шахтата без стена към калкана, би подобрило процеса на вентилация, ако в съседния имот също има проветрителна шахта. Стена, която да затвори контура на шахтата, следва да се изисква когато шахтата е в края на свързаното застрояване.

При неналичие на преградна стена се подобрява ефективността на шахтата. Предвид плановите решения на двете сгради двете шахти биха имали общо пространство

Не е лесно да опишеш архитектурата с думи - все ще остане нещо, което не е споменато, и представата ще е непълна, а в някои случаи - и неточна. Така е и с правилата, по които работим - по добре е веднъж да се покаже, отколкото сто пъти да се каже. Чертежи, графики, схеми - това са неразделни части от един устройствен план, или архитектурен проект. Затова графиките са нужни и като неразделна част от нормите, по които работим. Защото е казано едно, разбира се друго, прилага се трето, контролира се четвърто, и така нататък.

Всеки път, когато архитектът пристъпва към изработката на проект, основният въпрос е: "така, както аз го мисля - така ли го мисли и онзи, който ще го оценява? И онзи, който ще го одобрява? А онзи, който контролира този, който одобрява - той как ще го види?" ... и така нататък. След това възникват други въпроси - защо едно правило се прилага веднъж по един начин, друг път - по друг? Защо един и същи проект, при същите или подобни условия, в Пловдив е допустим, във Варна - не е, а в Бургас - може, ама малко по-иначе?

Отговорът е прост - правилата, които не са това, което трябва да бъдат. С една проста схема може да се каже несравнимо повече, отколкото с десетки думи. Затова вярваме, че графиките, онагледяващи норми от такъв специален характер, ще бъдат не само полезни, но са и крайно необходими. Едва ли ще може всички проблеми да се решат чрез графики, но една немалка част ще получат еднозначен израз, и ще станат лесни за разбиране и прилагане от всички - навсякъде, и по един и същи начин. Нещо повече - значително ще се съкрати времето, необходимо за изработване и съгласуване на проектите, ще се намали административната тежест върху инвестиционното проектиране и ще отпаднат в значителна степен конфликтите между колегите, които проектират и тези, които съгласуват и одобряват.

Необходимо е, като архитекти, да се научим да управляваме нещата, с които се занимаваме - разговаряйки помежду си на езика, който всички разбираме. Нека да започнем от себе си.

