

Концепция за методика по прилагане на разпоредбите на ЗУТ и Наредба 7 при проектиране на сгради

Мотиви. Настоящата концепция е направена с идеята да бъде неразделна част от Наредба 7 и с цел, да се уеднакви практиката по прилагането на разпоредбите на ЗУТ и Наредбата по отношение на проектиране на сгради. Вярвам, че настоящата концепция за методика би улеснила и ускорила процесите по съгласуване и одобряване на инвестиционните проекти, което би довело до стабилност и предсказуемост при стартиране на инвестиционна инициатива. Вярвам, и че подобна методика би помогнала и на по-голям кръг от обществото, извън проектантите и администрацията, да разберат правилата по които се изготвят и в последствие реализират сградите.

Основно съдържание:

1D

Разясняване на основни термини, понятия и определения

*Урегулиран имот
Регулационни линии
Лице на имот
Площ на имот
Застрояване
Елементи на сградата
Застроени площи
Плътност на застрояване
КИНГ
Разгъната застроена площ*

2D

Определяне на допустими линии на застрояване

*Задължителни линии на застрояване
Видове ограничителни линии
Реални линии на застрояване
Дълбочина на застрояване
Свързано застрояване*

3D

Определяне на допустими обеми на застрояване

*Средно ниво на прилежащ терен
Основен ограничителен обем на допустимо застрояване
Подпокривен обем на застрояване
Общ обем на допустимо надземно застрояване
Височина на сграда
Характер на застрояване*

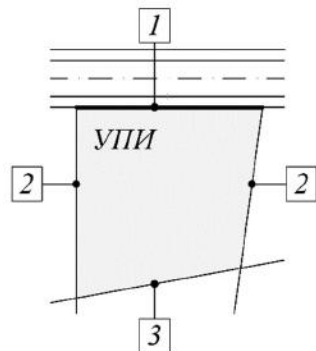
4D

Определяне на допустими обеми на издатини

*Издатини извън основния ограничителен обем на допустимо застрояване
Издатини извън подпокривен ограничителен обем на допустимо застрояване
Архитектурни елементи
Минимални отстояния между сгради*

1D Основни понятия и определения

1. Урегулиран имот
2. Външни регулационна линии
3. Вътрешни регулационни линии



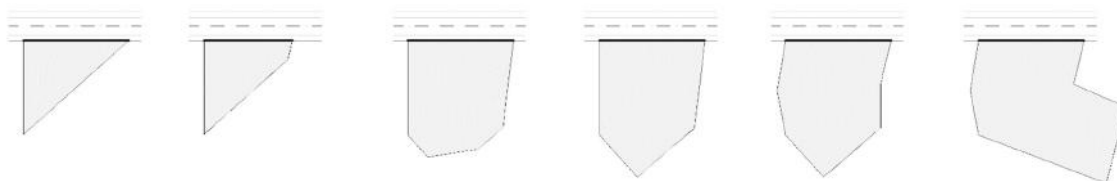
Как е в момента:

1. Външна улична регулационна линия
2. Вътрешна регулационна линия - странична
3. Вътрешна регулационна линия – към дъно

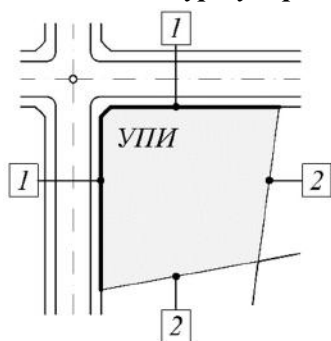
Ново предложение:

- Видовете регулационни линии да се само два вида
- 1. Улична регулационна линия
- 2. Вътрешни регулационни линии

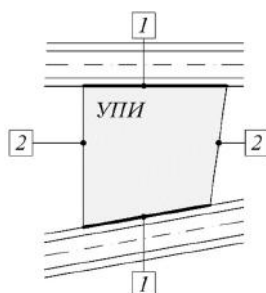
По този начин ще отпаднат „вечните“ спорове при определяне на вида на вътрешните регулационните линии, както за посочените примери:



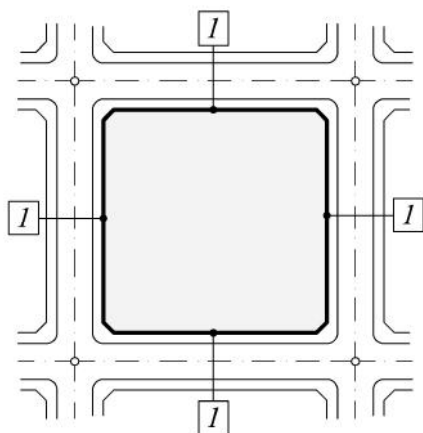
4. Ъглов урегулиран имот



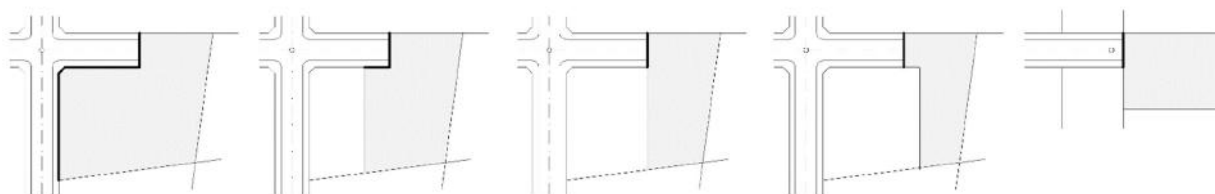
5. Урегулиран имот с лице на повече от една улица



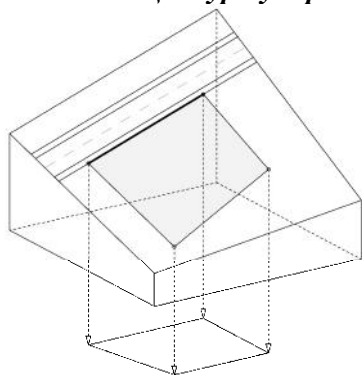
6. Урегулиран имот представляващ квартал



7. Лице на имот

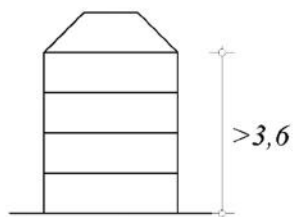


8. Площ на урегулиран имот (определение по хоризонтална проекция и т.н.)



9. Видове застрояване

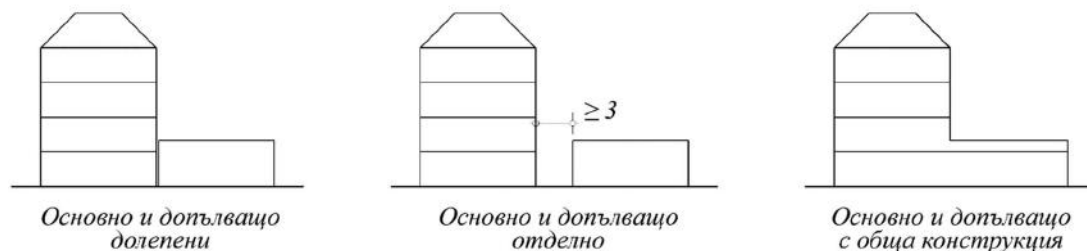
9.1. Основно надземно застрояване (определение) – застрояване представляващо сгради и съоръжения или части от тях, излизащи над средното ниво на прилежащия терен с височина по-голяма от 3,6м.



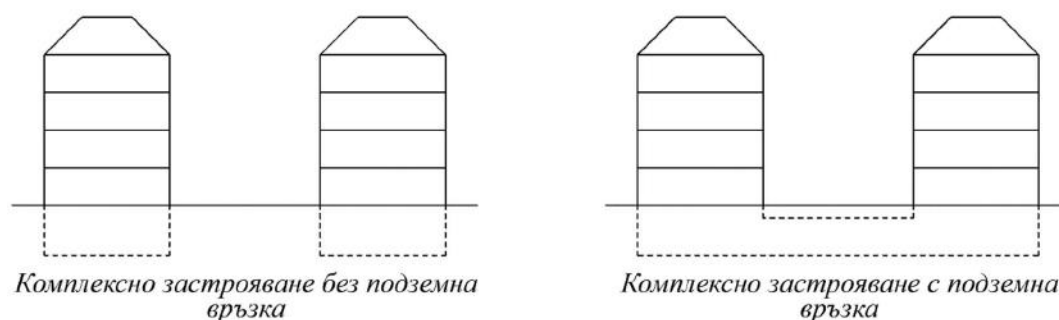
9.2. Допълващо надземно (определение) – застрояване представляващо сгради и съоръжения или части от тях, излизащи над средното ниво на прилежащия терен с височина до или равна на 3,6м.



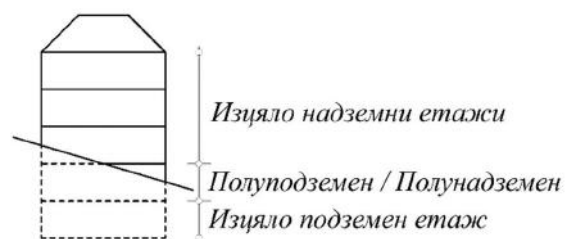
9.3. Комбинирано между Основно надземно и Допълващо надземно (определение) – застрояване представляващо комбинация от двете, като и двете могат да са долепени едно до друго или да имат обща конструкция, а когато са отделени едно от друго, отстоянието между тях да е не по-малко от 3м.



9.4. Комплексно застрояване на Основното надземно застрояване (определение) – Застрояване при което имаме повече от една сграда или съоръжение излизащи над средното ниво на прилежащия терен разположени в границите на имота, като същите могат да са самостоятелно конструктивно или функционално свързани или не, за частите от тях, които остават под средното ниво на прилежащия терен.

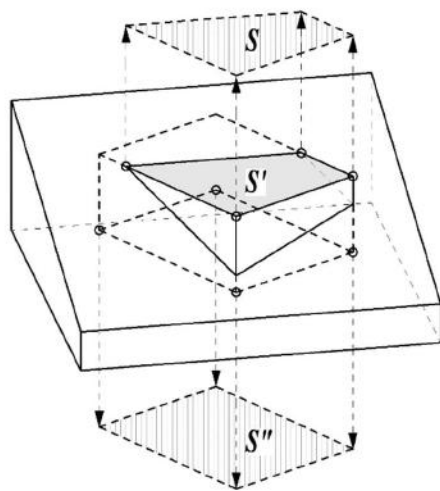


9.5. Подземно застрояване (определение) – застрояване представляващо сгради и съоръжения или части от тях, оставащи изцяло под равнината на терена.



9.5.1. Полунадземно – когато площта на хоризонталната проекция на частта от етаж или съоръжението излизащи над равнинната терена по вертикална планировка е по-голяма или равна на половината от площта целия етаж или съоръжение по хоризонтална проекция.

9.5.2. Полуподземно – когато площта на хоризонталната проекция на частта от етаж или съоръжението излизащи над равнинната терена по вертикална планировка е по-малка от половината от площта целия етаж или съоръжение по хоризонтална проекция.



S' - Част от етаж или съоръжение излизащо над равнината на терена

S - Площ измерена по хоризонтална проекция на S'

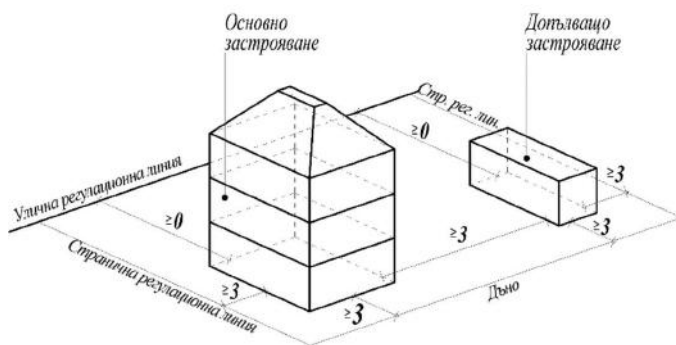
S'' - Площ на хоризонтална проекция за целия етаж

При S' по-голямо или равно на половината от S'' , етажът (или съоръжението) е надземен

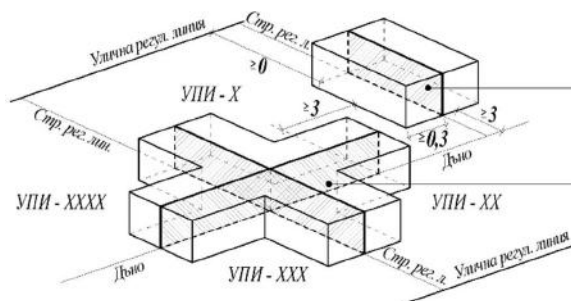
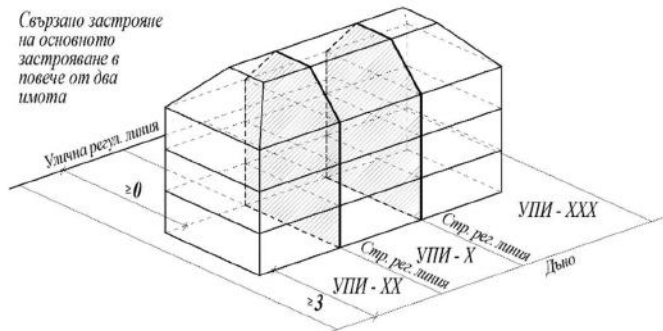
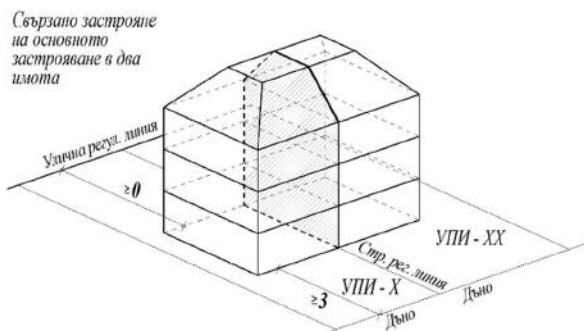
При S' по-малко от половината на S'' , етажът (или съоръжението) е подземен

10. Начини на застрояване

10.1. Свободно стоящо надземно застрояване (определение)



10.2. Свързано надземно застрояване (определение) Сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници, като калканните стени се покриват напълно. Непокриване на част от заварена калканна стена може да се допусне само при специфични условия.



Свързано застрояване на допълващото застрояване на странична регулация и към дъно в повече от два имота

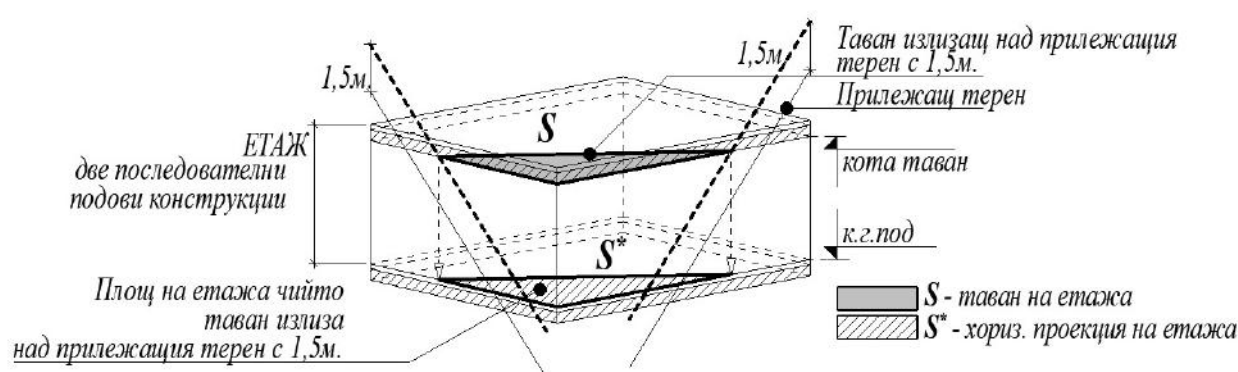
Свързано застрояване на допълващото застрояване на странична регулация и към дъно в повече от два имота

10.3. Комбинирано - между Свободностоящо надземно, Свързано надземно и Комплексно надземно на Основното застрояване

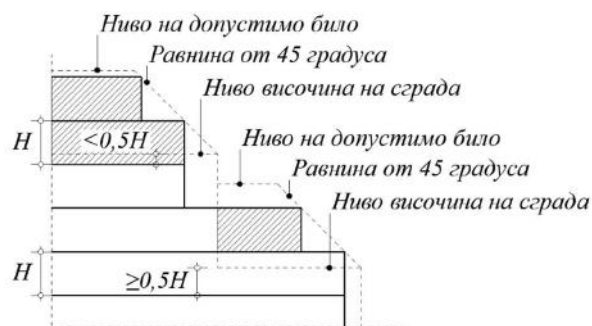
10.4. Секции на сграда – Съставна част от сграда отделена от друга такава на делатационна fuga поради конструктивни, функционални изисквания или необходимост от етапност на изпълнението на цялата сграда. Формата и размера не се ограничават, ако не влизат в нарушение с други правила и норми за сградите и съоръженията.

10.5. Подземно застрояване (определение) – Етаж, съоръжение или части от тях, които попадат изцяло под равнината на терена по вертикална планировка. Когато е необходимо укрепване, същото се разполага в границите на имота за който се отнася, освен в случаите когато е налице съгласие от собственика на съседния имот в който е предвидено да се разположи укрепването. Отстоянията на подземното застрояване до регулационните линии не се ограничават, освен когато са предвидени сервитути или други специфични особености посочени в подробния устройствен план.

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

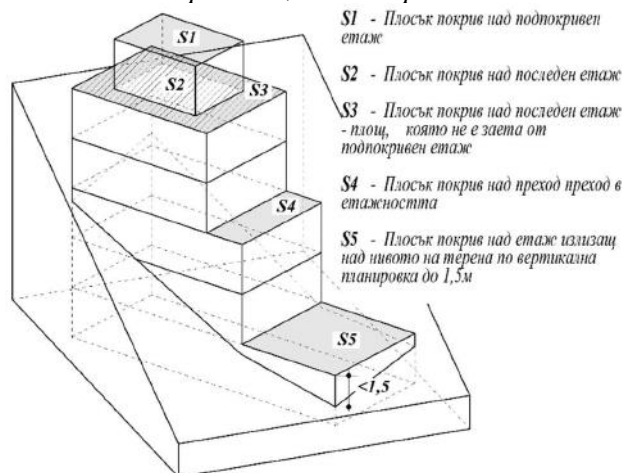


12. Подпокривен етаж – етаж или части от него попадащи с повече от половината от височината си над линията определяща височината на сградата и равнината проведена от нея под 45 градуса, както и попадащ под линията на допустимото било.



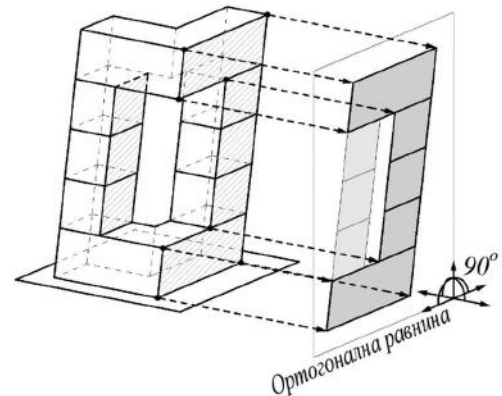
13. Плосък покрив (определение) – Плосък покрив е часта от сградата, която представлява:

- Горната част на плочата над подпокривния етаж на сградата
- Горната част на плочата над последния етаж на сградата, когато сградата няма преходи и подпокривен етаж
- Горната част на плочата над последния етаж на сградата, която не е заета от подпокривен етаж
- Горната част на плочата над етаж над който етаж има преход в етажността, когато сградата е с преходи в етажността
- Горната част на плочата над етаж, който излиза над нивото на прилежащия терен на не повече от 1,5м.
- И в петте случая целият плосък покрив или част него, могат да се включват към площта на самостоятелни обекти, само когато същите са прилежащи към тази площ, като тази площ от плоските покриви не се включва при изчисление за КИИТ. За плоските покриви



задължително се осигурява достъп откъм общите части на сградата с цел ревизия и поддръжка на плоските покриви, а когато част или части от плоските покриви е добавена към прилежащ самостоятелен обект, задължително се осигурява достъп до онези части от плоския покрив за които не може да се осигури достъп откъм общите части на сградата.

14. Фасада или фрагмент от фасада – ортогонална проекция на сграда, съоръжение или части от тях, върху вертикална равнина разположена към някоя от основните географски посоки или полупосоки.



15. Навес – Навес е допълващо застрояване което с 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

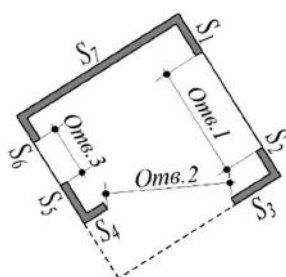
б) две от срещуположните външни стени са отворени, като площта им е не по-малка от една втора от общата площ на външните стени и разстоянието между тях е не по-голямо от 70 т,

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.

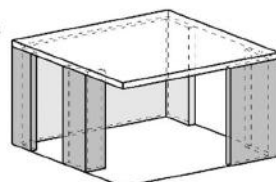
От което следва, че навесите не влизат в състава на площите за определяне на Плътност на Застрояване и К.Инт, при посочените по а), б) и в) случаи. Но, оградени и покрити площи по определенията на а), б) и в), следва да се смятат за застроени площи, като по смисъла за ограждаща стена от определението 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.

Дефиниция за Навес



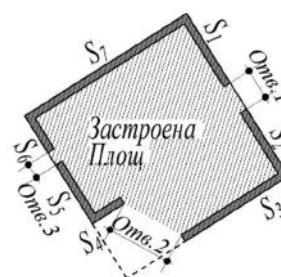
Фиг.1.1, План

Сума площ (Отв.1,2,3)
 $\geq 2/3$ от
 Сума площ стени
 ($S_1, S_2, S_3, S_4, S_5, S_6, S_7$)



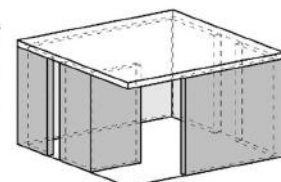
Фиг.1.2, Аксонометрия

Дефиниция за Застроена Площ



Фиг.2.1, План

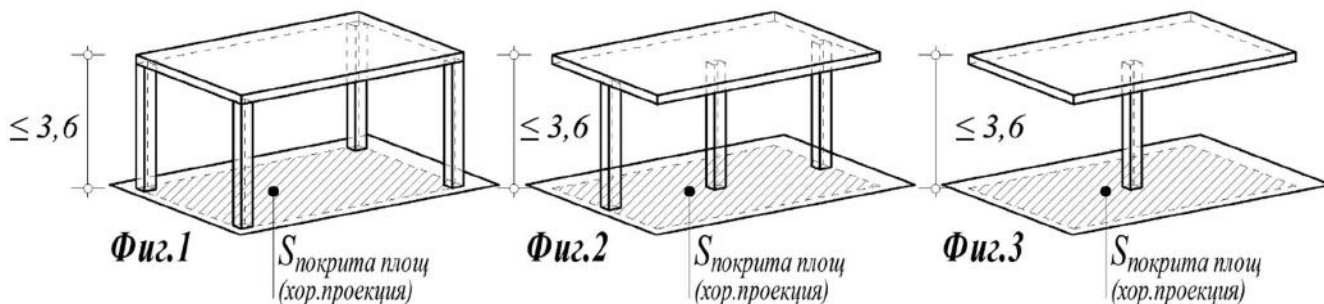
Сума площ (Отв.1,2,3)
 $< 2/3$ от
 Сума площ стени
 ($S_1, S_2, S_3, S_4, S_5, S_6, S_7$)



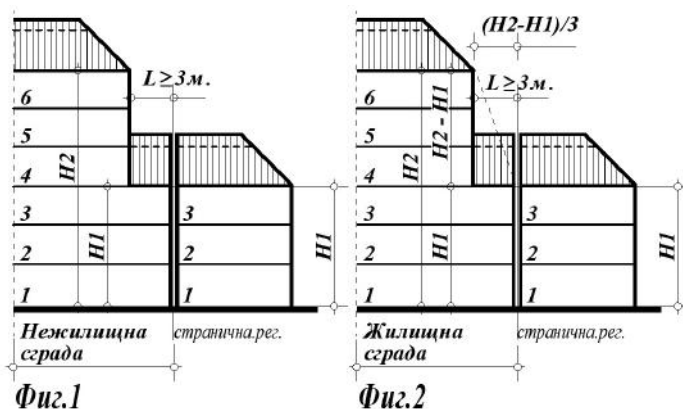
Фиг.2.2, Аксонометрия

16. Покрита площ - е площ, частично оградена или неоградена, на един етаж, чиито покрив е опрян на единични конструктивни елементи, които не образуват затворен контур (Фиг.1,

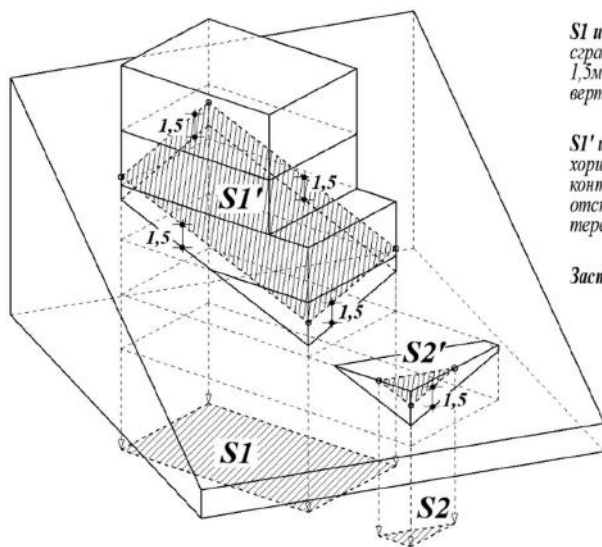
Фиг.2, Фиг.3), като тези площи не влизат в състава на площите за определяне на Плътност на Застрояване и К.Инт.



17. Преход в етажността - 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 по-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)



18. Застроена площ на сграда на основното или допълващото застрояване и други елементи. Застроената площ е сумата сбора от хоризонталните проекции на контакта с терена на основното застрояване, допълващото застрояване и елементите над 1,5м



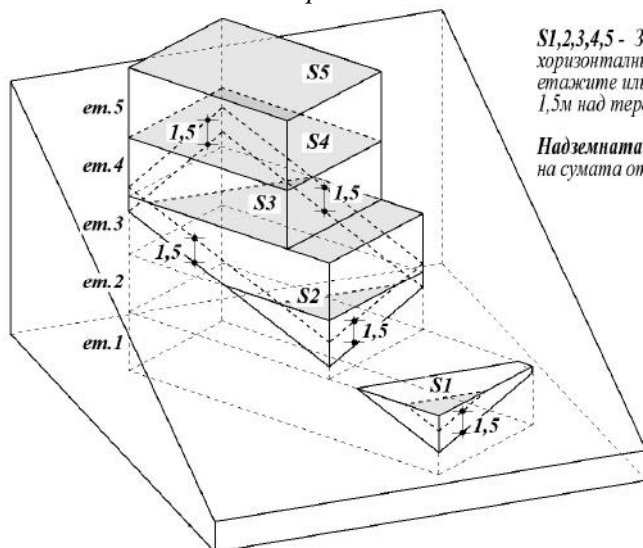
S1 и S2 - Контур на контакта на сградата или съоръжението отстоящ на 1,5м от контакта със терена по вертикална планировка

S1' и S2' - Площ получена от хоризонталната проекция на контура на контакта на сградата или съоръжението отстоящ на 1,5м от контакта със терена по вертикална планировка

Застроена площ е сумата от S1' + S2'

19. Плътност на застрояване отношението на Застроената площ и Площта на имота

20. Надземна разгъната застроена площ – Сумата от хоризонталните проекции на контурите на контакт с терена по вертикална планировка, отмесетен на 1,5м над терена на всички надземни етажи и съоръжения или части от тях попадащи над този контур.

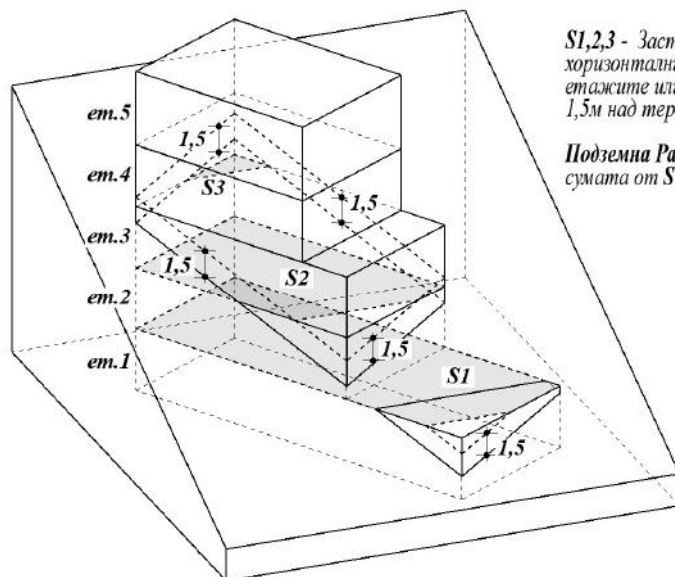


$S1,2,3,4,5$ - Застроени площи за етажи 1,2,3,4,5 - хоризонтални проекции таваните на частите от етажите или съоръженията излизащи повече от 1,5м над терена по вертикална планировка

Надземната Разгъната Застроена Площ е равна на сумата от $S1+S2+S3+S4+S5$

21. КИНТ е отношението на разгънатите застроени площи определени по т.20 и Площта на имота.

22. Подземна застроена площ Сумата от хоризонталните проекции на контурите на контакт с терена по вертикална планировка, отмесетен на 1,5м над терена на всички надземни етажи и съоръжения или части от тях попадащи под този контур.

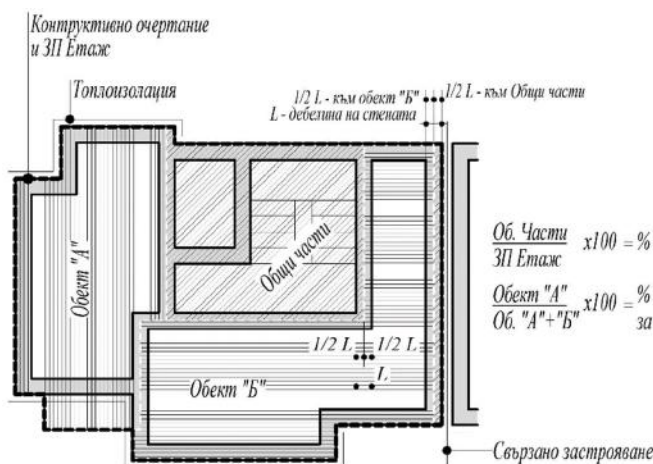


$S1,2,3$ - Застроени площи за етажи 1,2,3,4,5 - хоризонтални проекции таваните на частите от етажите или съоръженията излизащи повече до 1,5м над терена по вертикална планировка

Подземна Разгъната Застроена Площ е равна на сумата от $S1+S2+S3$

23. Обща застроена площ – сумата от всички надземни и подземни разгънати застроени площи.

24. Застроена площ на самостоятелен обект (както е по сегашното определение с допълнение, че се включват и прилежащите към обекта площи представляващи част от плосък покрив, но за КИНТ се взема само площта на самостоятелния обект по конструктивни очертания)



$\frac{\text{Об. Част}}{\text{3П Етаж}} \times 100 = \% \text{ на Об. Ч.}$

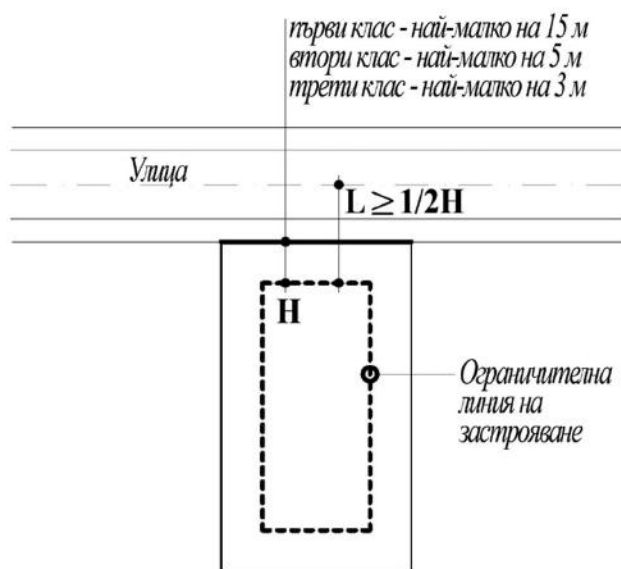
$\frac{\text{Обект "А"}}{\text{Об. "А" + "Б"}} \times 100 = \% \text{ от Об. Ч. за "А"}$

25. Свободна дворна площ (следва да има определение)

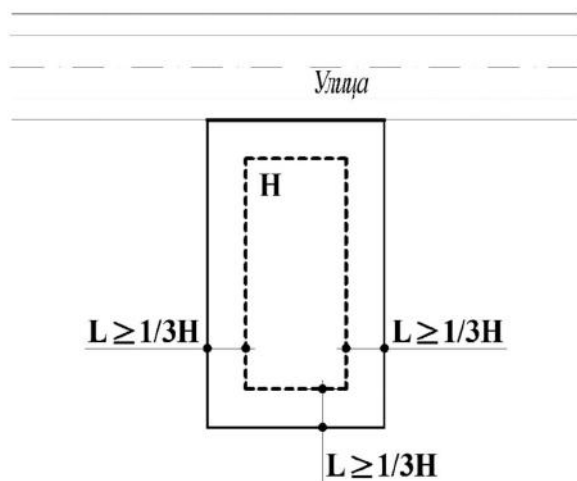
26. Озеленена площ (по сегашното определение)

2D Определяне на допустими линии на застрояване

1. **Линия на надземно застрояване** – линията на контактуване на сградата с терена
2. **Задължителни линии на надземно застрояване** - задължителни линии, на които е задължително да се разположи застрояването. Определят се с ПУП
3. **Ограничителни линии на допустимо надземно застрояване.** Застроителните линии до които може да се разположи сградата, но не е задължително да се разполагат на тях. Същите не могат да са на по-малки от минималните допустими отстояния до границите на имота и спрямо съседни сгради.
4. **Определяне на минимални отстояния към улица.** Кумулативно – спрямо класа на улицата и една втора от височината на сградата при спазване на изискване да не се надхвърля максималния процент на плътност на застрояване.



5. **Определяне на минимални отстояния към вътрешните линии на имота.** $1/3$, но не по-малко от 3м. от височината на сградата при спазване на изискване да не се надхвърля максималния процент на плътност на застрояване.

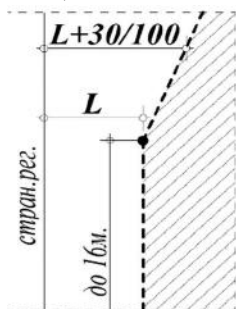


Мотиви за така направеното предложение:

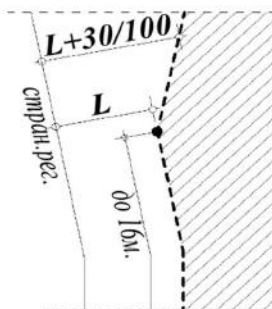
Към момента при определяне на отстоянията до имотните граници и съседните сгради в съседните имоти, същите се определят в зависимост от вида на регулационната линия, за да се „осигури благоприятно ослънчаване“, което е абсурд, защото вида на регулациите няма нищо общо със осветеността и хвърлянето на сянка. Следователно, определящи следва да са отстоянията между сградите, дефинирани в рамките на имота – еднозначно, а не в зависимост от съседните имоти.

6. Допустима линия на подземно застрояване (определение)

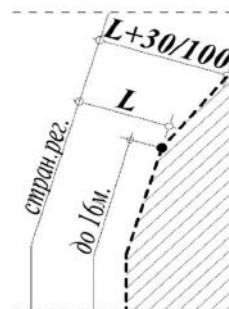
7. Дълбочина на основното застрояване (В синхрон със ЗУТ, Чл.31, ал.5.) - Нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните 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. (следва да се добави, че дълбочината може да се отчита от уличната регулация към дъното и от дъното към уличната регулация по отношение на страничната регулация. Следва да се отбележи, че при определяне на дълбочината към странична регулация, размерът от 16м. се определя по линията успоредна на страничната регулация и след това да се намалат с 30 на 100, което е различно от дълбочината която се определя при определението на § 5, т.27 на ЗУТ)



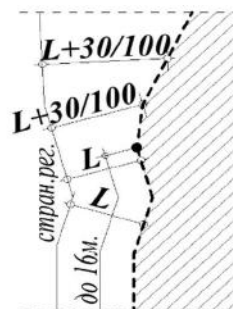
Основно положение - без отклонение на страничната регулация по нейното протежение



При отклонение на страничната регулация по нейното протежение по посока навън от имота



При отклонение на страничната регулация по нейното протежение по посока навътре от имота

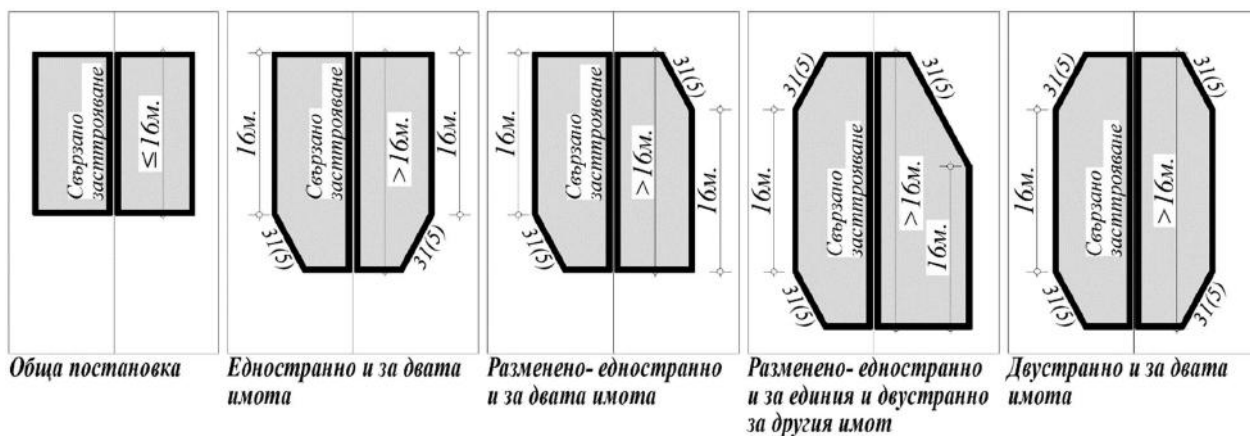


При многократно отклонение на страничната регулация по нейното протежение

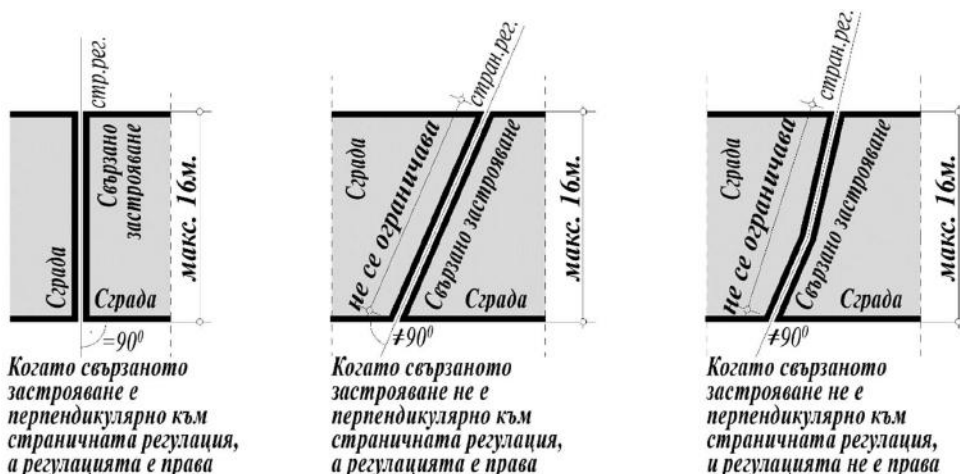
Чл. 29. Дълбочината на застрояване на жилищните сгради не се ограничава, ако са спазени пределно допустимите нормативи за плътност и интензивност на застрояване, за озеленена площ и за разстояния до граници на урегулирани поземлени имоти и между сгради при условията на чл. 31-35, в следните случаи:

ал.1. при свободно застрояване;

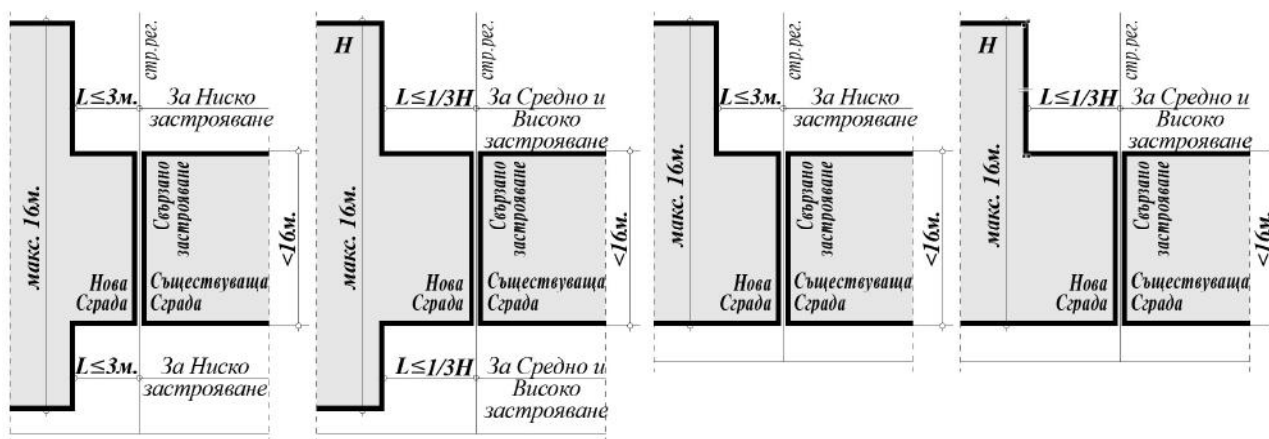
ал.2. при свързано застрояване - само в два урегулирани поземлени имота.



В случаите, когато стр. рег. линии сключват с ул. рег. линия ъгли, различни от 90 градуса, а самата регулация не е права, 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.

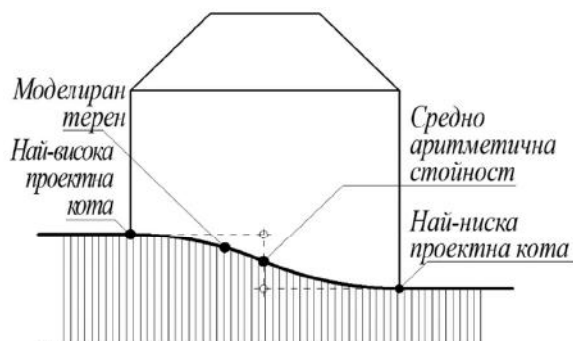


При покриване на калканна стена с дължина, по-малка от 16 м, за достигане на допустимата дълбочина на застрояване се прави отстъп от страничната регулационна линия (граница на имота) с размери, съобразени с нормативите за разполагане на сградите при свободно застрояване.

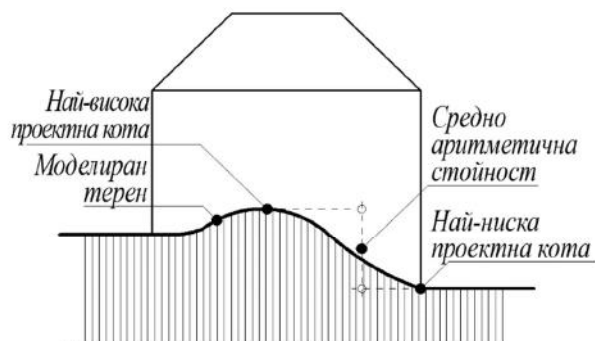


3D Определяне на допустим обем на застрояване

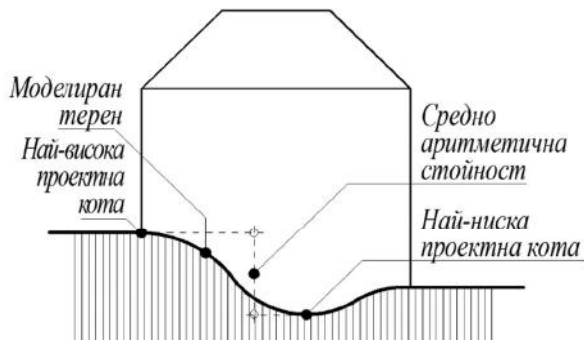
1. Средно ниво на прилежащ терен - е средноаритметичната стойност на най-ниската и най-високата проектна кота на прилежащия терен за съответната оградаща стена, оформен (моделиран) съобразно част "Геодезическа" (вертикална планировка) на инвестиционния проект.



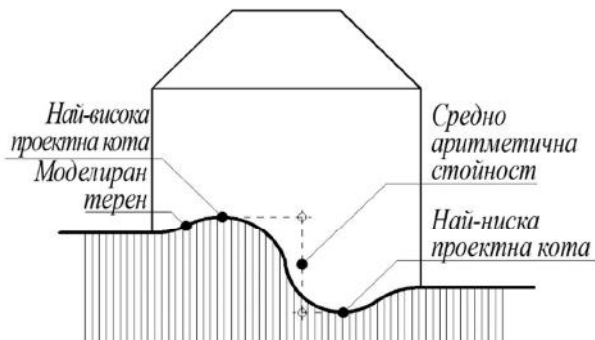
Когато най-високата и най-ниската точка от моделирания терен по вертикална планировка са в краищата на контакта на сградата с терена за съответната фасада



Когато най-високата точка от моделирания терен по вертикална планировка не е в краищата на контакта на сградата с терена за съответната фасада

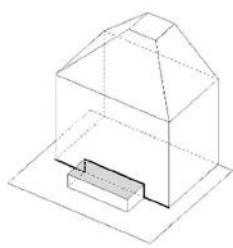


Когато най-ниската точка от моделирания терен по вертикална планировка не е в краищата на контакта на сградата с терена за съответната фасада

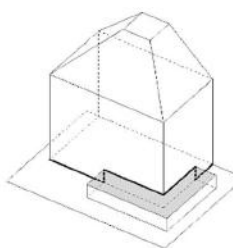


Когато най-ниската и най-високата точка от моделирания терен по вертикална планировка не са в краищата на контакта на сградата с терена за съответната фасада

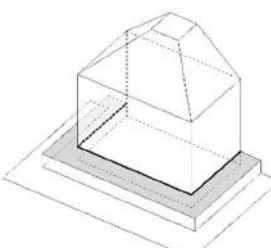
Би трябвало да се прецизира това, как се определят най-ниската и най-високата точка, при стъпването на сградата за английски дворове, клоцове, рампи или комбинация от тях, както и тяхното местоположение по протежение на контакта на сградата с терена.



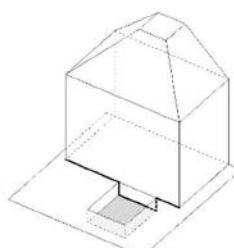
Клоц между двата края на фасадата



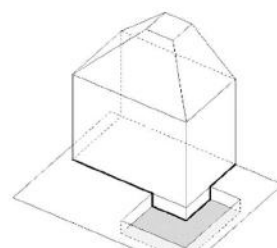
Клоц в края на фасадата



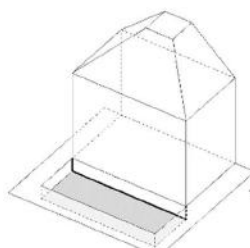
Клоц около цялата сграда



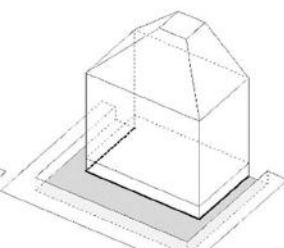
Английски двор между двата края на фасадата



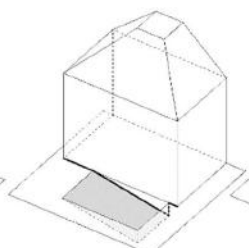
Английски двор в края на фасадата



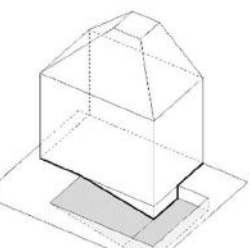
Английски двор пред цялата фасада



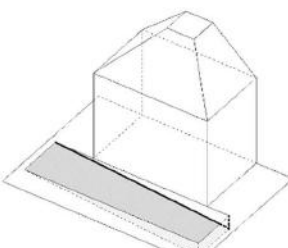
Английски двор около цялата сграда



Рампа между двата края на фасадата

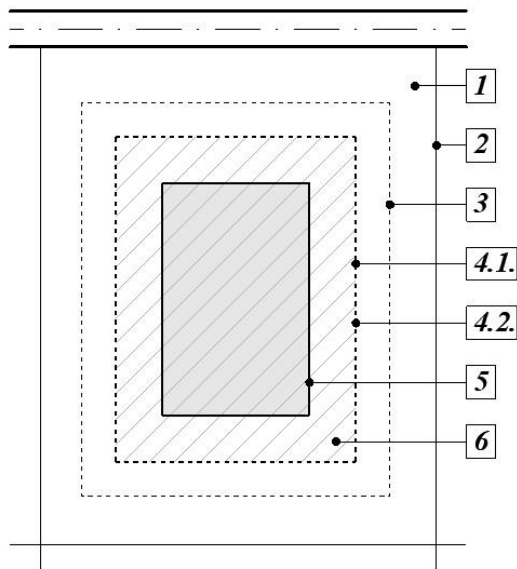


Рампа в края на фасадата



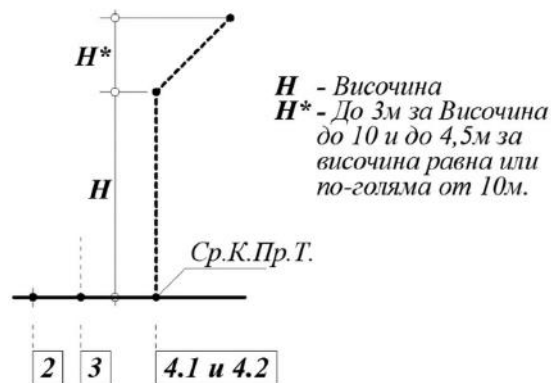
Рампа с дължина по-голяма от дължината на фасадата

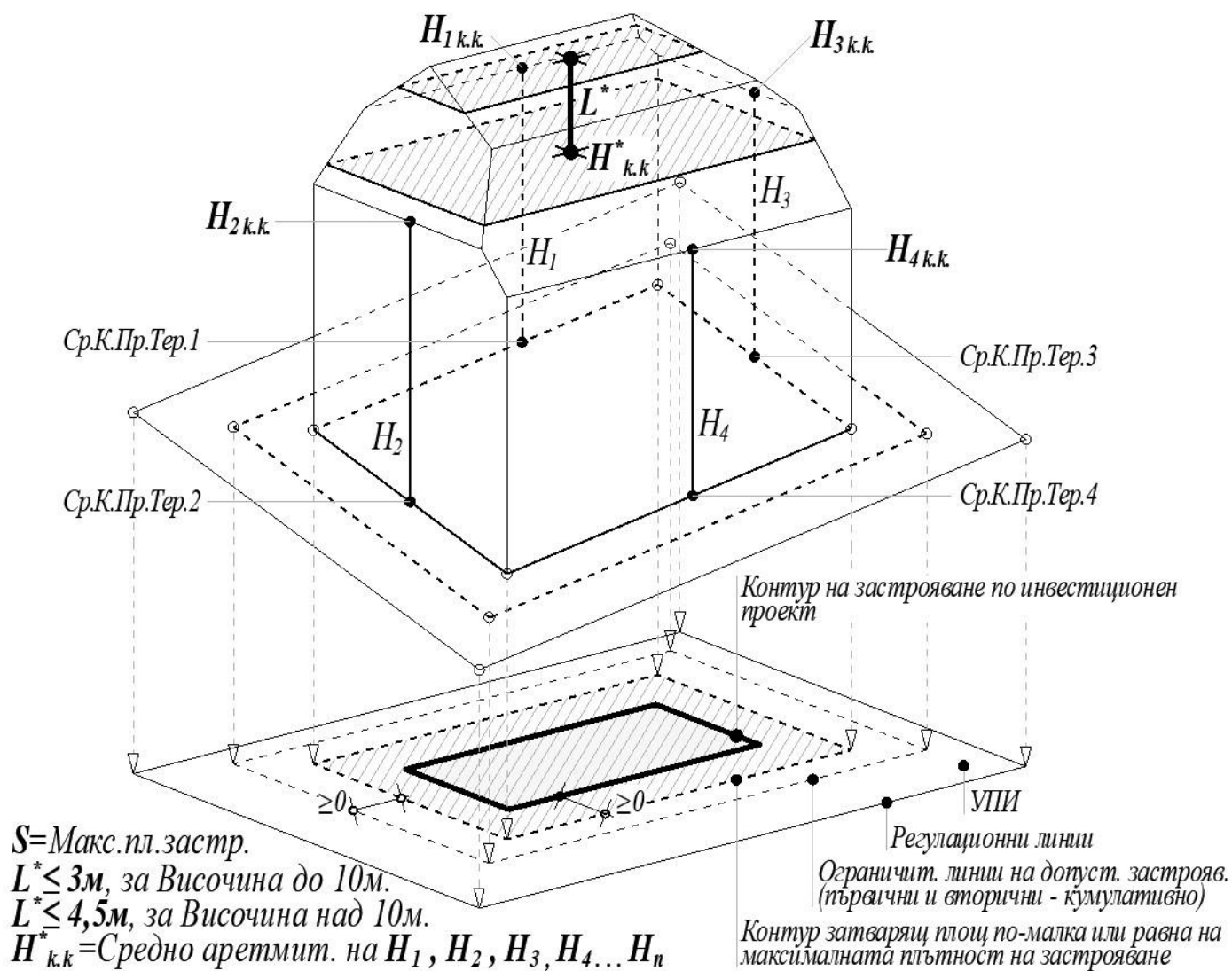
2. Основен ограничителен обем – принципна постановка



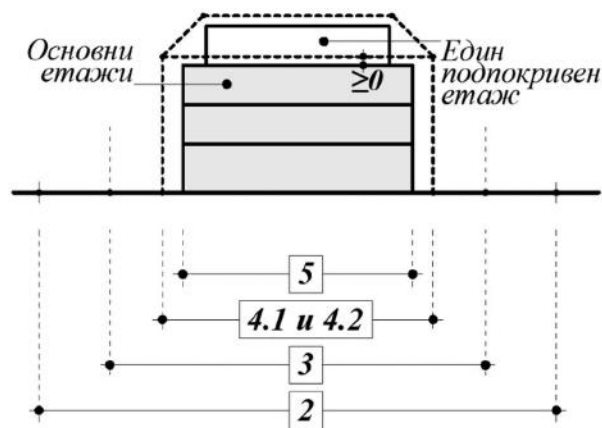
- 1 Урегулиран поземлен имот
- 2 Регулационни линии - външни и вътрешни
- 3 Линии на застрояване - задължителни или ограничителни (за ограничителните - кумулативно)
- 4.1. Линии затварящи площ равна на максималната позволена плътност на застрояване по хоризонтална проекция и отстоящи на равно или по-голямо отстояние зад ограничителните линии (първични и вторични кумулативно) на застрояване
- 4.2. Всички елементи, които са пред прекарана през тази линия вертикална равнина, равнина с височина равна на допустимата такава тоест височина определена по правилата за височина спрямо ср. к. пр. тер., представляват Издатини.
- 5 Реално стъпване на сградата върху терена
- 6 Покрита площ - разликата между т.5 и т.4.1

3. **Ограничителна равнина.** Ограничителната равнина е съвкупността от две основни равнини. Първата е вертикална равнина прокарана през линиите по т.4.1 с височина измерена спрямо ср.к.пр.тер. и равна на максимално допустимата височина, а втората е наклонена под 45 градуса равнина, спрямо хоризонта, започваща от най-високата точка на първата равнина.



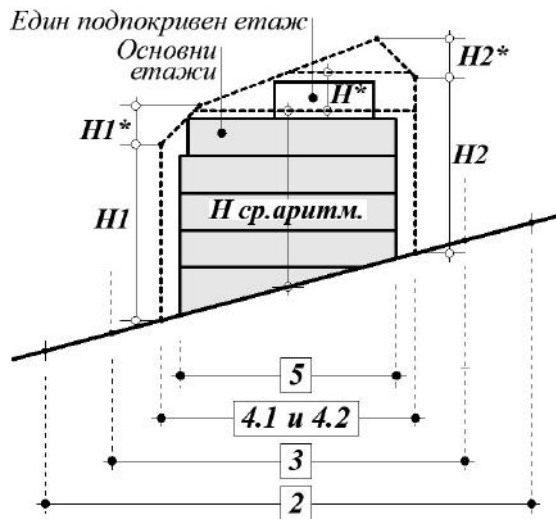


4. **Основният ограничителен обем на допустимо застрояване** е обемът ограничен от всички ограничителни равнини във който следва да се разположи застрояването. При разполагането на застрояването и издатините към него, в рамките на допустимия обем, кумулативно следва да не се превишава максимално допустимия КИИТ.



5. **Височина на сграда** – Височината на сградата се приема за равна на допустимата, когато застрояването е в рамките на допустимия ограничителен обем на застрояване. Тъй, като Ср. К. Пр. тер. за всяка ограничителна равнина може да е различна, то може да се помисли и за още две допълнителни ограничения. Първото е последния от етажите да не надхвърля мислената хоризонталната равнина прокарана през средно аритметичните стойности на

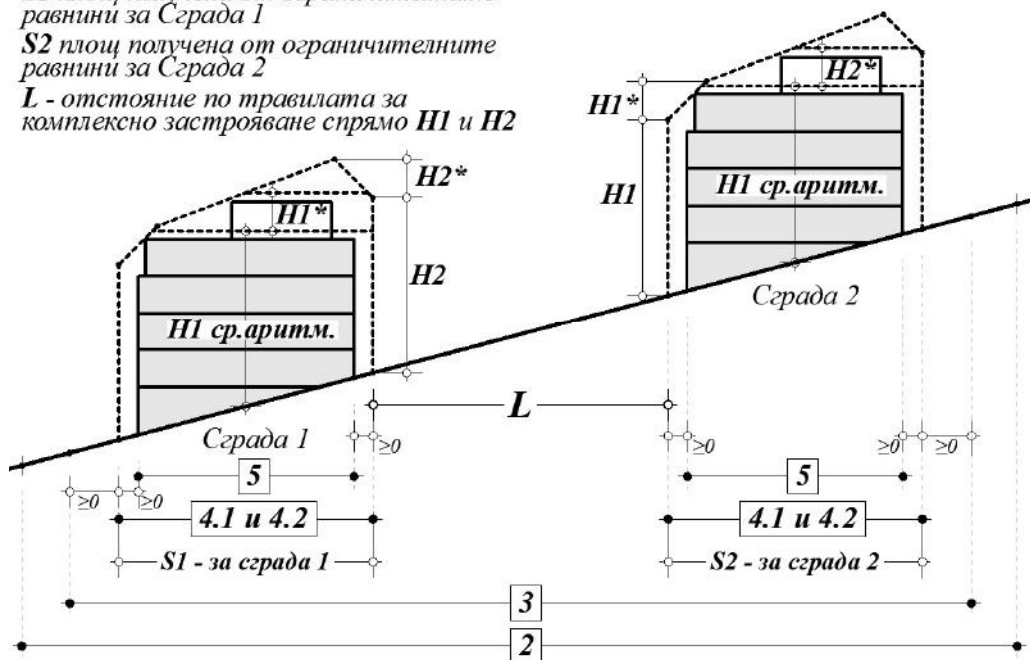
най-високите точки на вертикалните части от всички ограничителни равнини, а второто е над тази равнина да се позволява само един етаж.



6. **Характер на застрояване** – Основните три определения за Ниско, Средно и Високо застрояване, си остават в сила, само, че ще се добави и изискване при определяне на височината по предходната точка, височината по измерена за Нср.аритм., да не надхвърля съответната максимална допустима височина за Ниско, Средно и Високо застрояване

7. **Ограничителен обем на допустимо застрояване при комплексно застрояване.** Отстоянието между сградите при комплексно застрояване се определя спрямо ограничителните равнини затварящи площи на допустимо застрояване за всяка сграда в режим на комплексно застрояване, като сумата от тези площи за всяка сграда трябва да е по-малка или равна на максимално допустимата площ спрямо плътността на застрояване по хоризонтална проекция. Размерът на издатините се определя спрямо допустимите равнини

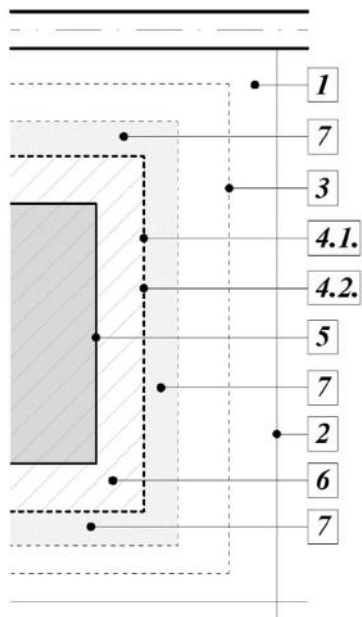
$S1$ площ получена от ограничителните равнини за Сграда 1
 $S2$ площ получена от ограничителните равнини за Сграда 2
 L - отстояние по правилата за комплексно застрояване спрямо $H1$ и $H2$



застрояване, а сумата от разгънатата застроена площ за всички сгради в имота не трябва да надвишава допустимата такава по КИИТ.

4D Определяне на допустим обем на издатини

1. **Издатини към регулационните линии.** Издатини към регулационните линии са елементи, които представляват част от сградата и са разположени над първия етаж, излизащи извън основния ограничителен обем или ограничителните линии на допустимото застрояване на допустимо застрояване. Обемът във който е допустимо да се разполагат тези издатини се нарича **обем на допустими издатини**.

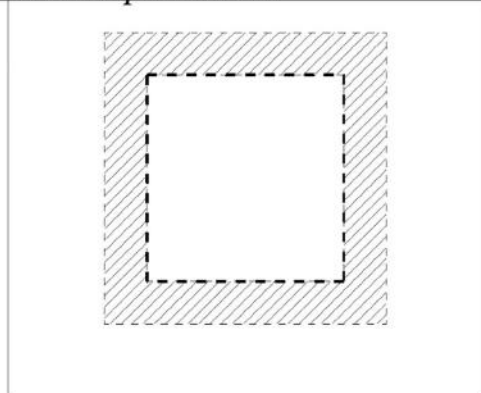


- 1 Урегулиран поземлен имот
- 2 Регулационни линии - външни и вътрешни
- 3 Линии на застрояване - задължителни или ограничителни (за ограничителните - кумулативно)
- 4.1. Линии затварящи площ равна на максималната позволена плътност на застрояване по хоризонтална проекция и отстоящи на равно или по-голямо отстояние зад ограничителните линии (първични и вторични кумулативно) на застрояване
- 4.2. Всички елементи, които са пред прекарана през тази линия вертикална равнина, равнина с височина равна на допустимата такава тоест височина определена по правилата за височина спрямо ср. к. пр. тер., представляват Издатини.
- 5 Реално стъпване на сградата върху терена
- 6 Покрита площ - разликата между т.5 и т.4.1
- 7 Обем на допустими издатини

Определяне на разполагане на обема на допустимите издатини в план:

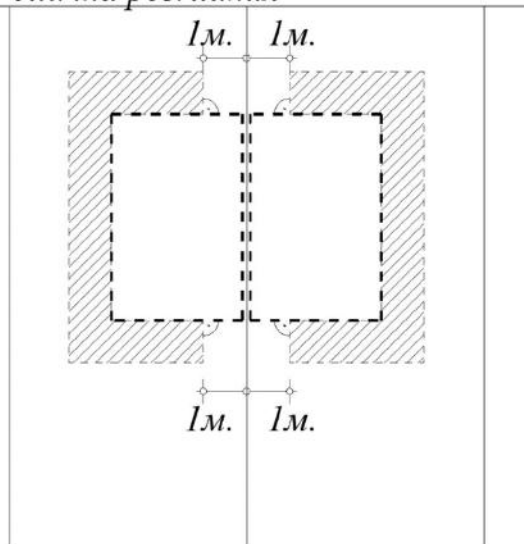
- Прав ъгъл
- Допустим обем на застрояване
- Общо допустими издатини (еркери или балкони)

Улична рег. линия



За свободно стояща сграда

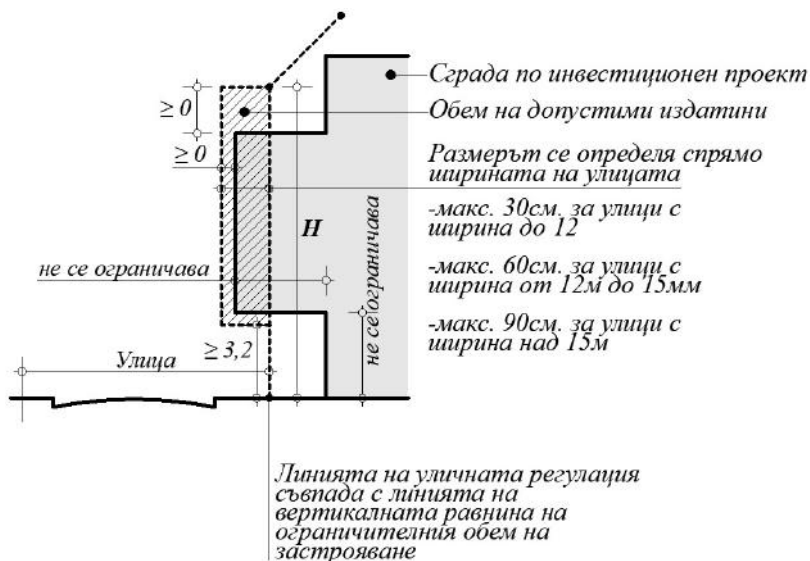
Улична рег. линия



При свързано застрояване

Определяне на размера на издатините. Размерът се определя спрямо вида на регулационната линия към която се отнася, а за уличната регулация и спрямо местоположението към нея, както и спрямо линиите на допустимо застрояване и равнините на ограничителния обем на допустимо застрояване.

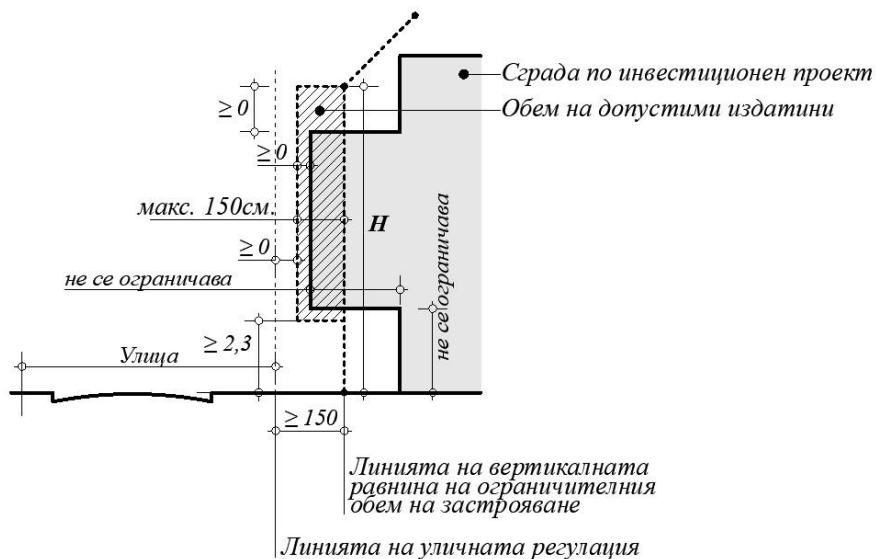
Към улица - когато линиите на допустимо застрояване и равнините на ограничителния обем на допустимо застрояване съвпадат.



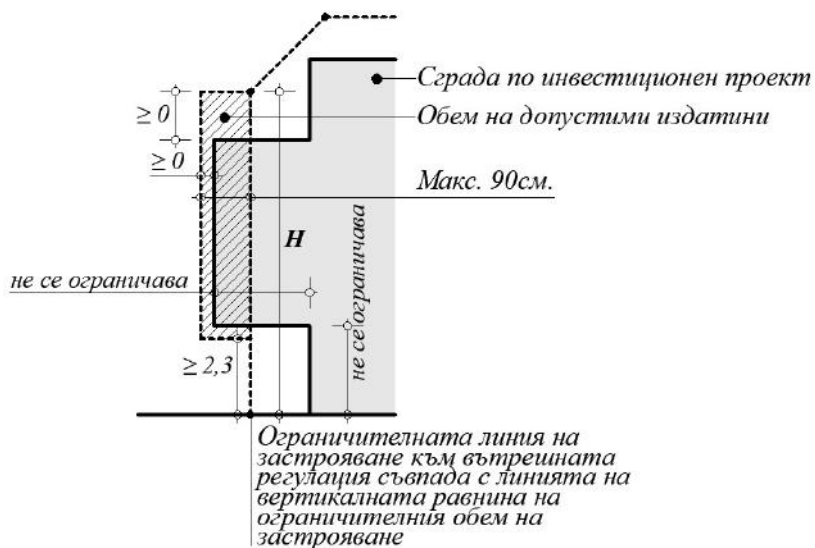
Към улицата - когато линиите на допустимо застрояване и равнините на ограничителния обем на допустимо застрояване не съвпадат.



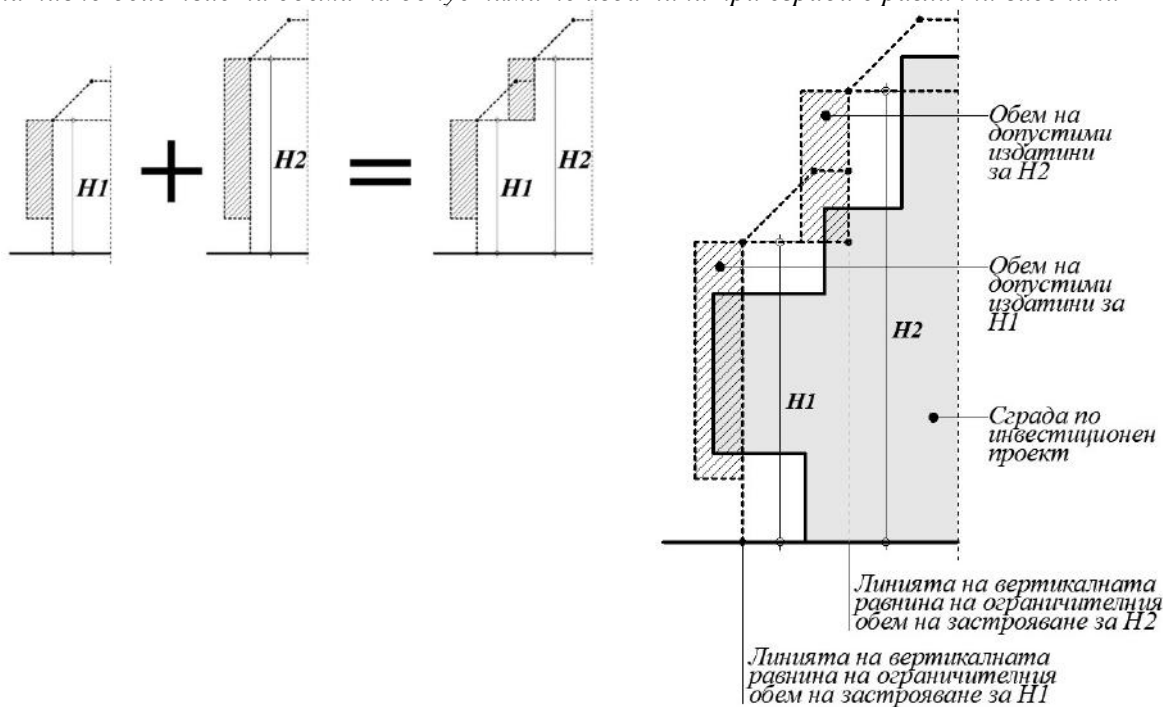
Към улицата -
когато равнините на
ограничителния обем
на допустимо
застрояване са
разстояние по-голямо
или равно на 1,5м
спрямо линиите на
допустимо
застрояване.



**Към вътрешните
регулационни линии -**
когато линиите на
допустимо застрояване и
равнините на
ограничителния обем на
допустимо застрояване
съвпадат.



Кумулативно действие на обема на допустимите издатини при сгради с различни височини

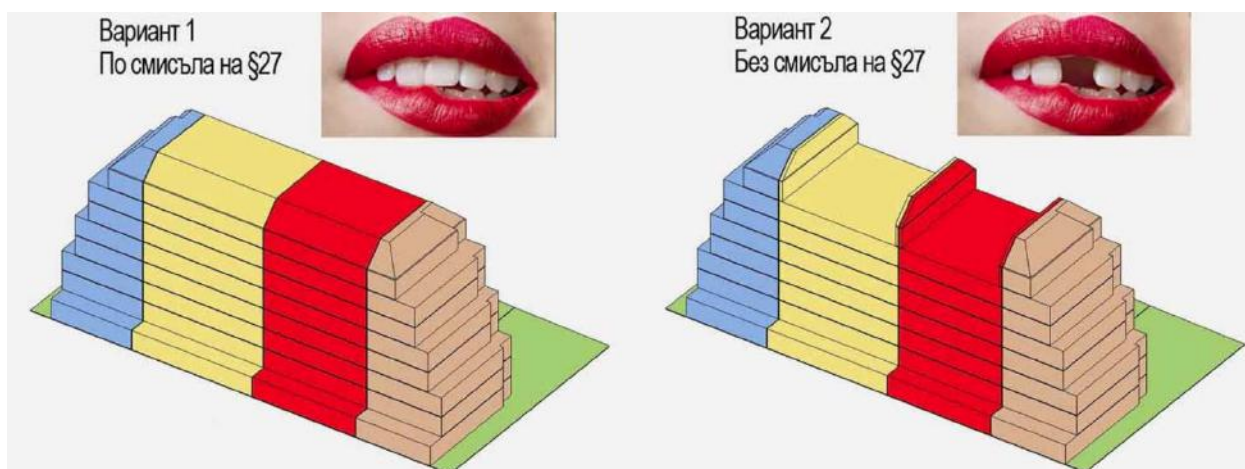


Досегашните норми са формообразователни, ограничаващи и консервативни спрямо художественото начало на архитектурата, в резултат на което, се получават едни и същи осакатени обеми на сградите. Новите предложения са насочени към това, да се определят ясно, еднозначно и категорично допустимите линии, обеми и издатини на застрояване, отвъд които е така наречения обществен (или частен) интерес, а преценката за това дали де се изпълни позволеното или не, да е на архитектите и техните клиенти, по отношение на инвестиционните проекти, без нормите да ограничават.

Допълнителни предложения

При свързано застрояване в повече от два имота и дълбочина на застрояването до 16м плътността на застрояване и КИИТ да могат да са в отклонение от максимално допустимите

Мотиви:



19.05.2023

Гр. София

Изработил: арх. Любомир Георгиев