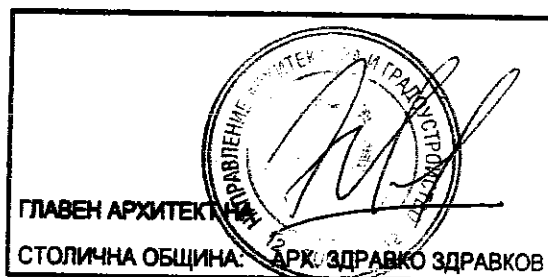


СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ,

определени въз основа на
Обемно-устройствено проучване за рамката на бул. „Годор Александров”
от ул. „Опълченска” до бул. „Константин Величков”,
м. „Центъра – Западно направление” – част и м. „Пробив бул. „Пенчо
Славейков” – част, район „Възраждане”, София,
за прилагане на подробните устройствени планове

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ПОСТОЯННА КОМИСИЯ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, АРХИТЕКТУРА, ДОСТЪПНА СРЕДА И ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА
Доклад, вх. № <u>СОКН-8466-225/20.02.17</u>
зедно с описаните приложения в него са разгледани и подкрепени на заседание на Комисията, проведено на <u>22.02.17г.</u>
ПРЕДСЕДАТЕЛ: <u>СИЛВИЯ ХРИСТОВА</u>



ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	арх. РУМЯНА А. ЗАПРЯНОВА-ТОДОРОВА
	Reg. №: 02841
дата: <u>2017г.</u>	подпис: <u>[Signature]</u>

София, 2017 г.

СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ,

определени въз основа на
**Обемно-устройствено проучване за рамката на бул. „Тодор Александров”
от ул. „Опълченска” до бул. „Константин Величков”,
м. „Центъра – Западно направление” – част и м. „Пробив бул. „Пенчо
Славейков” - част, район „Възраждане”, София,
за прилагане на подробните устройствени планове**

I. Обхват на разработката

Обемно-устройственото проучване, въз основа на което се изработват специфичните правила и нормативи за застрояване, обхваща урегулираните поземлени имоти, оформящи рамката на бул. „Тодор Александров” и основните кръстовища – с ул. „Опълченска”, с ул. „Одрин”, с бул. „Ив. Иванов”, с бул. „Д. Петков” и с бул. „К. Величков”, в м. „Център – Западно направление” – част и м. „Пробив бул. „Пенчо Славейков” – част по плана на гр. София.

Изработването на обемно-устройствено проучване и специфични правила и нормативи (СПН) към подробните устройствени планове в посочения обхват е разрешено със заповед № РА50-419/01.07.2016 г. на Главния архитект на Столична община за урегулираните поземлени имоти с лице към бул. „Тодор Александров” от о.т.46 до о.т.59 от прилежащите му квартали, както следва:

- м. „Центъра – Западно направление” – кв. 169, кв. 170, кв. 171, кв. 172, кв. 176, кв. 177, кв. 178, кв. 179, кв. 180, кв. 181, кв. 216, кв. 217, кв. 218, кв. 219, кв. 220, кв. 221, кв. 222, кв. 225, кв. 226, кв. 227 и кв. 228, район „Възраждане”;
- м. „Пробив бул. „Пенчо Славейков” – кв. 173, кв. 174, кв. 175, кв. 223 и кв. 224, район „Възраждане”.

Действащите подробни устройствени планове за отделните квартали са посочени в Приложение № 1 към настоящите специфични правила и нормативи за застрояване.

Територията, предмет на настоящите СПН, попада в следните устройствени зони, съгласно действащия Общ устройствен план на Столична община: Зона на новия делови център (Ц1), Зона за общественообслужващи дейности (Оо), Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути (Тзв) и Терени за транспортна инфраструктура (Тти).

II. Основание за изработване на специфични правила и нормативи

Настоящите специфични правила и нормативи за застрояване са изработени на основание чл. 9, ал. 3 и ал. 4 от Закона за устройството и застрояването на Столична община и въз основа на изработеното обемно-устройствено проучване. СПН определят специфичните изисквания за устройство и застрояване на урегулираните поземлени имоти, оформящи рамката на бул. „Тодор Александров” и основните кръстовища – с ул. „Опълченска”, с ул. „Одрин”, с бул. „Ив. Иванов”, с бул. „Д. Петков” и с бул. „К. Величков”, в м. „Център – Западно направление” – част и м. „Пробив бул. „Пенчо Славейков” – част по плана на гр. София.

III. Специфични правила и нормативи.

- Чл. 1.** При проектирането на нови, пристрояване, надстрояване или реконструкция на съществуващи сгради в обхвата на обемно-устройственото проучване се спазва специфичен режим на застрояване с многофункционално предназначение предимно за обществено обслужващи дейности и други допълващи функции. Не се допуска предвиждането на обекти за дейности с вредни отделяния и влияние.
- Чл. 2.** (1) При проектирането на нови, пристрояване, надстрояване или реконструкция на съществуващи сгради в обхвата на обемно-устройственото проучване се изпълняват изискванията за изграждане на достъпна архитектурна среда за цялото население, като се отчитат и специфичните нужди на хората с намалена подвижност, в т.ч. и на хората с увреждания.
- (2) Проектите за подробни устройствени планове се придружават от схеми и обяснителна записка, изясняващи решенията за достъпност.
- (3) Решенията за достъпност в инвестиционните проекти за строежите и прилежащата среда се представят в част Архитектурна на инвестиционния проект, вкл. в обяснителната записка.
- (4) При нови сгради главният вход задължително се проектира като достъпен.
- Чл. 3.** Предназначението и параметрите на застрояване (плътност, коефициент на интензивност, височина на сградата и етажност) за всеки имот в съответния квартал в обхвата на разработката се определят с подробните устройствени планове, включващи и изработване на работен устройствен план и с настоящите специфични правила и нормативи към тях.
- Чл. 4.** За всеки имот в съответния квартал разстоянията между съществуващи и нови сгради и между новопредвидени сгради, включително и през улица, се определят с работните устройствени планове или визата за проектиране, изготвени на базата на обемно-устройствените проучвания.
- Чл. 5.** При разполагане на сградите на основно застрояване в урегулираните поземлени имоти се спазват и следните допълнителни изисквания:
- 5.1.** Когато застроителната линия съвпада с уличната регулационна линия на бул. „Тодор Александров“, застрояването на полуподземния и/или на първия надземен етаж, а за сгради с височина над 28.00 м. - на полуподземния и/или първия и втория надземни етажи на сградата, се отдръпва на най-малко 5.00 м. от уличната регулационна линия, като пространството се оформя с колонада.
- 5.2.** Основното застрояване с височина над 28.00 м. се отдръпва на най-малко 1.50 м., а над височина 80.00 м. – на най-малко 3.00 м. от улична регулационна линия и на най-малко 6.00 м. от странична регулационна линия, когато те съвпадат с линиите на застрояване.
- 5.3.** Нормативно определените еркери на сградите се допускат само до височина 28.00 м.
- 5.4.** В пространството между кота корниз и кота било не се допускат скатни покриви, а само терасовидни етажи.
- Чл. 6.** (1) Височината на сградите, попадащи в рамката на бул. „Тодор Александров“, не се ограничава.
- (2) Подробните устройствени планове, предвиждащи сгради с височина над 28.00 м, се съгласуват с Главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация“.

- Чл. 7.** Сградите по фронта на бул. „Тодор Александров” се проектират с архитектурен образ, съответстващ на деловото им и бизнес предназначение.
- Чл. 8.** Към инвестиционните проекти за сгради се представят проекти и за прилежащите тротоари, включващи решения за улично озеленяване, тротоарни настилки със съответните детайли, елементи на градското обзавеждане и др., които следват обща визия и принципи за целия обхват. Те се определят от Общинския експертен съвет по устройство на територията и за всеки обект се регламентират във визата за проектиране.
- Чл. 9.** (1). При прилагане на максимално допустимите стойности на плътност на застрояване се допуска минимално изискуемия процент озеленяване - 15%, да се реализира върху застрояването – хоризонтално или вертикално, като минимум 25% от озеленената площ следва да бъде заета от дървесна растителност, за което се осигурява почвен пласт най-малко 1.20 м.
(2) Всички покриви на сгради или части от сгради до височина от 28.00 м се проектират като озеленени, като се осигурява почвен пласт най-малко 0.60 м.
- Чл. 10.** (1) В първия надземен етаж на сградите се разполагат обекти за обществено обслужване с предназначение за общественото хранене, търговия и рекреация, в които се предвижда свободен достъп на външни за сградата лица. Застроената площ на тези обекти не може да е по-малка от 50 процента от застроена площ на сградата.
(2) Не се допуска изграждането на допълващо застрояване и плътни огради, както и разполагането на преместваеми обекти и рекламни елементи, в урегулираните поземлени имоти по фронта на бул. „Тодор Александров“.
- Чл. 11.** (1). В инвестиционните проекти за сградите да се определят местата и размерите на рекламнo-информационните елементи върху сградите. Не се допуска разполагане на рекламнo-информационни елементи извън определените с проекта места.
(2) Не се допуска разполагането на слънцезащитни и технически инсталации, съоръжения и уредби, както и съответните им защитни съоръжения (решетки, парпети, капаци) по фасадите на сградите, ако не са предвидени с първоначалния инвестиционен проект.
(3) Не се допуска остъкляване на балкони и лоджии.
- Чл. 12.** Към всеки подробен устройствен план за сгради с височина над 28.00 м се прилага подробно комуникационно-транспортно проучване за осигурено обслужване на сградата и оценка за транспортно и екологично натоварване на територията. Комуникационно-транспортното проучване включва най-малко:
1. Преброяване и анализ на съществуващия транспортен трафик;
 2. Прогнозен транспортен трафик съгласно обемно-устройственото проучване;
 3. Сценарии за бъдещо развитие на транспортните потоци и симулации в пиковите часови диапазони;
 4. Проекти за организация на движението, вкл. и по време на строителството;
 5. Доклад с изводи и препоръки.
- Чл. 13.** Не се допускат вход-изходи на надземни и подземни паркинги и гаражи от бул. „Тодор Александров”.
- Чл. 14.** В случаите, в които по технически причини в предвиденото по подробния устройствен план застрояване не е възможно осигуряването на необходимия брой гаражи и/или места за паркиране, с решение на Общинския експертен съвет по

устройство на територията по изключение се допуска намаляване на техния брой с най-много 30 процента. В този случай възложителят сключва договор със Столична община за финансово участие в изграждането на обществен паркинг-гараж на посочено от Столична община място при условия и ред, определени от Столичния общински съвет.

- Чл. 15.** Към всеки подробен устройствен план за сгради с височина над 28.00 м се прилагат изчисления за натоварване на инженерните мрежи и мерките, които се предлагат за тяхното нормално функциониране.
- Чл. 16.** Към инвестиционните проекти за сградите се предвиждат специални инсталации и системи за намаляване на използваните природни ресурси – водоспестяващи санитарни уреди, системи за събиране на дъждовна вода за поливни нужди, инсталиране на енергоспестяващо осветление и уреди, монтиране на фотоволтаични системи и колектори за битово горещо водоснабдяване и др.
- Чл. 17.** Неразделна част от настоящите Специфични правила и нормативи са изискванията към сградите, отразени в Приложение № 1.

Преходни и Заключителни разпоредби

- § 1.** (1) Одобрените до приемане на обемно-устройственото проучване и определените въз основа на него СПН подробни устройствени планове запазват действието си, ако не им противоречат.
- (2) При противоречие на предвижданията на плановете по ал. 1 с приетото обемно-устройственото проучване и определените въз основа на него СПН, се изработва и одобрява изменение на тези планове по общия ред на Закона за устройство на територията.
- § 2.** Всички ограничения и изисквания на настоящите специфични правила и нормативи задължително се отразяват при издаване на визи за проучване и проектиране и се спазват стриктно при одобряване на инвестиционните проекти.

Настоящите специфични правила и нормативи за застрояване са приети с Решение № по Протокол №/.....2017 г., т. на Столичния общински съвет.

Приложение № 1 към чл. 17

Квартал	Административен акт за одобряване на действащи ПУП и РУП	Описание на сградата, височина	Забележка
169		Застрояването в УПИ IX ₃₀ -за КОО - КК=570.00, оформя рамката на бул. "Т. Александров", а застрояването в УПИ X-за ОЖС – съществуваща жилищна сграда на 5 етажа, оформя рамката на бул. "К. Величков".	Предвидено е увеличаване височината на сградата в УПИ IX-за КОО. Предвидено е допълване на застрояването с едноетажно тяло за обществено обслужване в УПИ IX-за КОО и УПИ X-за ОЖС.
170		Основното застрояване, оформящо рамката на булеварда, е реализирано. КК=570.00.	
171		Застрояването в УПИ VII-за ОО - КК=570.00 и УПИ VI ₁₅ – съществуваща жилищна сграда на 6 етажа, двуетажен магазин и колонада до съществуващата жилищна сграда оформят рамката на бул. „Т. Александров”.	Предвидено е увеличаване височината сградата и на едноетажното тяло в УПИ VII-за ОО. В УПИ VII-за ОО и УПИ VI ₁₅ е предвидена колонада, оформяща силуета по бул. „Т. Александров”.
172	Заповед № РД-09-50-603/20.11.2009 г.	Застрояването в УПИ I _{1,2,26,27} и XIII _{24,25} – за ОО оформят рамката на бул. "Т. Александров". За УПИ XIII _{24,25} – КК= 581.80, за УПИ I _{1,2,26,27} - КК=573.40.	Предвидено е увеличаване височината на сградата в УПИ I _{1,2,26,27} . Предвидено е допълване на застрояването с нови обеми в УПИ I _{1,2,26,27} и УПИ XIII _{24,25} -за ОО.
173	Заповед № РД-09-50-906/20.11.2014 г.	Застрояването в УПИ I ₂₉ -за ОО и X ₃₀ -за ОО оформят рамката на бул. "Т. Александров" - КК=573.40.	
174		Застрояването в УПИ IX _{2,Общ} - КК= 576.40, оформя кръстовището на бул. "Т. Александров" и бул. "Инж. Ив. Иванов"	Предвидено е увеличаване височината на застрояването в УПИ IX _{2,Общ} .
175	Заповед № РД-09-50-1168/26.09.2011 г.	Застрояването в УПИ IV-търг. център, хотел, жил. стр., офис, тр. и подз. гараж оформя кръстовището на бул. „Т. Александров” и бул. „Ив. Иванов” - КК= 622.00.	
176	Заповед № РД-09-50-1267/09.10.2007 г.	Застрояването в УПИ XI _{Общ,Обсл.} и IX _{Общ,Обсл.} оформят рамката на бул. "Т. Александров" - КК=568.87 и КК=587.60.	Предвидено е допълване на застрояването и частично увеличаване на височината му в УПИ XI _{Общ,Обсл.} и УПИ IX _{Общ,Обсл.} .

Приложение към Решение № 133 на Протокол № 29/23.02.2017г.
 СТ О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т
 л.6 от всл.8

177		Застрояването в УПИ I общ.стр., II и XVI _{25,26} - КК=583.60, оформят рамката на бул. „Т. Александров“.	
178	Заповед № РД-09-50-776/05.06.2008 г.	Застрояването в УПИ I ₂₀ -за офиси и XV ₃ -за офиси оформят рамката на бул. „Т. Александров“ - КК=583.60.	
179	Заповед № РД-09-50-1018/03.08.2006 г.	Застрояването в УПИ I ₁₈ , XV ₉ и XVI _{10,17} -за адм. сгр. оформят рамката на бул. „Т. Александров“. Височината на високите тела в УПИ I ₁₈ , XV ₉ и XVI _{10,17} - КК=583.60.	Предвидено с частично увеличаване височината на сградите в УПИ I ₁₈ , XV ₉ и XVI _{10,17} .
180		Основното застрояване, оформящо рамката на булеварда, е реализирано.	
181	Заповед № РД-09-50-1258/28.07.2010 г.	Застрояването в УПИ IX _{4,28} -за офиси и УПИ VIII ₁₆ оформят кръстовището на бул. „Т. Александров“ и ул. „Опълченска“. Височината на сградата в УПИ VI _{4,28} - КК=605.00м.	Предвидено е увеличаване височината на сградата в УПИ IX _{4,28} -за офиси. Предвидено е допълване на застрояването в УПИ IX _{4,28} -за офиси, VI ₅ и VIII ₁₆ с двуетажно тяло за обществено обслужване.
216		УПИ I-за у-ще е със завършена реализация на основното застрояване. Надстрояване и пристрояване може да се извършва само при доказване на нужди за подобряване качеството на учебния процес в училището въз основа на подробно проучване и след изработване и влизане в сила на подробен устройствен план, съобразен с настоящите правила и нормативи.	
217	Заповед № РД-09-50-726/16.09.2015 г.	Основното застрояване, оформящо рамката на булеварда, е реализирано в УПИ VI _{11,12,13,14,15} . Предвидено е надстрояване на сградата до КК= 581.45.	Предвидено е увеличаване височината на сградата в УПИ VI _{11,12,13,14,15} .
218	Заповед № РД-09-50-1458/21.11.2007 г.	Застрояването в УПИ I-за ОО и II _{9,10,11} -за ОО оформят рамката на бул. „Т. Александров“ - КК=592.00	
219	Заповед № РД-09-50-969/14.07.2008 г.	Застрояването в УПИ I _{7,8,9,10} -за адм. сгр. и маг. и II-за адм. сгр. и маг., оформят рамката на бул. „Т. Александров“ - КК=593.70.	
220		Основното застрояване, оформящо рамката на булеварда, е реализирано в УПИ VI _{12,13,14,15,16} и УПИ IV _{8,9,11} - за общ.обсл. - КК=560.80	

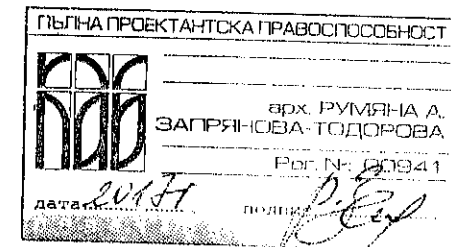
СТ О Л И Ч Е Н О Р Ш И Н С К И С Ъ В Е Т
Приложение към Решение № 133 по Протокол № 29/23.02.2017г.

д.7 от в.с.д.8

221	Заповед № РД-09-50-1719/28.12.2007 г.	Застрояване в УПИ XVII _{12,13,14,15} – за офис сграда оформя рамката на бул. “Т. Александров” - КК=598.00	
222	Заповед № РД-09-50-318/11.03.2009 г.	Застрояването в УПИ VIII _{9,10,11} –за офиси и X _{14,17} –за адм.-търг. сграда оформят кръстовището на бул. “Т. Александров” и бул. “Ив. Иванов” - КК=643.50.	
223	Заповед № РД-09-50-1685/26.10.2010 г.	Застрояването в УПИ I _{10,11,15,16} – за офиси оформя рамката на бул. “Т. Александров” - КК=599.65.	
224		Основното застрояване, оформящо рамката на булеварда, е реализирано в УПИ XVIII ₂₁ и УПИ VII ₃₄ – за общ.обсл. - КК=573.00.	
225	Заповед № РД-09-50-110/27.01.2005 г.	Застрояването в УПИ VI _{13,14} – за офиси е реализирано - КК=580.05. Застрояването в УПИ XI _{9,10,11,12} – за офиси - КК=619.85 оформя рамката на бул. “Т. Александров” и кръстовището с бул. “Д. Петков”.	
226	Заповед № РД-09-50-399/17.03.2011 г.	Застрояването в УПИ XIII– за офиси и търг. - КК=576.30 и УПИ XII ₃₉ – за офиси и търг. - КК=576.30, оформят рамката на бул. “Т. Александров” и кръстовището с бул. “Д. Петков”.	Предвидено е увеличаване височината на сградата в УПИ XIII – за офиси и търг.
227	Заповед № РД-09-50-976/29.09.2009 г.	Застрояването в УПИ I _{12,13} и УПИ II _{19,20,30} –за офиси - КК=621.10 оформят рамката на бул. “Т. Александров”.	
228	Заповед № РД-09-50-398/26.03.2009 г.	Застрояването в УПИ II _{21,22,23,24} – за офис сгр. - КК=591.80 и УПИ I– за ЖС /съществуваща жилищна сграда на 5 етажа/ - КК=563.70, оформят рамката на бул. “Т. Александров” и на бул. „К. Величков”.	Предвидено е ново застрояване за общ. обслужване - КК=550.50, в двата имота, оформящо силуета по бул. “Т. Александров”.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ПЕРДЖИКОВ/



СТ О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т
 Приложение към Решение № 133 по Протокол № 29/23.02.2017г.

л.8 от всл.8