

**СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ
ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ,**

определени въз основа на
Обемно-устройствено проучване за рамката на бул. „Тодор Александров”
от бул. „Христо Ботев” до ул. „Опълченска”,
м. „Центъра – Западно направление” – част, район „Възраждане”, София,
за прилагане на подробните устройствени планове

София, 2018 г.

СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ,

определени въз основа на
Обемно-устройственото проучване за рамката на бул. „Тодор Александров”
от бул. „Христо Ботев” до ул. „Опълченска”,
м. „Центъра – Западно направление” – 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 бул. „Хр. Ботев” и ул. „Опълченска”, в м. „Център – Западно направление” – част по плана на гр. София.

Изработването на обемно-устройствено проучване и специфични правила и нормативи (СПН) към подробните устройствени планове е разрешено със:

- 1) заповед № РА50-433/05.07.2016 г. на Главния архитект на Столична община за урегулираните поземлени имоти с лица към бул. „Тодор Александров” и към бул. „Христо Ботев” от кв. 210, кв. 211 и кв. 212 на м. „Центъра – Западно направление”, район „Възраждане”;
- 2) заповед № РА50-419/01.07.2016 г. на Главния архитект на Столична община за урегулираните поземлени имоти в посочения обхват с лице към бул. „Тодор Александров” от о.т.59 до о.т.65 от прилежащите му квартали: кв. 182, кв. 183, кв. 184, кв. 185, кв. 186, кв. 187, кв. 213, кв. 214, кв. 215, м. „Центъра – Западно направление”, 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) и Терени на локални градини и озеленяване (Тго).

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 бул. „Хр. Ботев” и с ул. „Опълченска” в м. „Център – западно направление” – част по плана на гр. София.

Територията, предмет на настоящите специфични правила и нормативи, попада в Трета зона на Историко-археологическия резерват (ИАР) „Сердика – Средец” – некропол, обявен с Постановление на Министерския съвет № 36 от 01.06.1976 г. за обявяване площите на античната Сердика и на средновековния Средец в София за археологически резерват (ДВ, бр. 47 от 1976 г.). Тази територия е защитена по смисъла на чл. 79, ал. 5 от Закона за културното

наследство и чл. 8, т. 4 от ЗУТ, поради което и на основание чл. 9, ал. 4, изр. 2 от ЗУЗСО обемно-устройственото проучване подлежи на съгласуване от Министерство на културата.

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 отделения 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) При наличие на археологически културни ценности в имота се извършват дейности за консервацията, реставрацията и адаптацията им, като културните ценности задължително се експонират в обектите по ал. 1.
(3) 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, парапети, 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. Дейностите за проучване, проектиране и реализация на инвестиционните проекти се извършват при спазване на Закона за културното наследство и Наредба № 2 за опазване на Историко-археологическия резерват в центъра на гр. София резерват (ДВ, бр. 11 от 1977 г.).
- Чл. 18. Всички инвестиционни проекти, включително за реконструкция, пристрояване и надстрояване, за отделните единични недвижими културни ценности и за сградите, попадащи в териториалния им обхват, се съгласуват по реда на Закона за културното наследство.
- Чл. 19. За всички имоти и обекти, попадащи в Трета зона на Историко-археологическия резерват (ИАР) „Сердика – Средец“, новото строителство на подземни сгради, части от сгради и съоръжения се извършва с предварителни археологически проучвания и с археологическо наблюдение при извършване на изкопните работи съгласно чл. 161 от Закона за културното наследство и чл. 5, ал. 2 на Наредба № 2 за опазване историко-археологическия резерват в центъра на гр. София.
- Чл. 20. 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. За всички действащи ПУП, за изменения на вече влезли в сила ПУП и за всички нови ПУП задължително се прилагат чл. 17, чл. 18 и чл. 19 от настоящите СПН.
- § 3. 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 №/.....2018 г., т. на Столичния общински съвет.

Приложение № 1 към чл. 20

Квартал	Административен акт за одобряване на действащи ПУП и РУП	Описание на сградата, височина / проектно решение /	Забележка
82	Заповед № РД-09-50-1330/27.10.2008 г.	Високото застрояване в УПИ XII _{4,5,6,17,19,21} -за администр. обслужване оформя кръстовището на бул. „Т. Александров“ и ул. „Опълченска“ - КК=666.85.	
83	Заповед № РД-09-50-575/03.06.2005 г.	Застрояването в УПИ I ₂₀ -за адм. търг. обслужване и VI _{12,13} -за адм. търг. обслужване оформят рамката на бул. „Тодор Александров“. КК= 578.50.	Предвидено е увеличаване височината на сградите в УПИ I ₂₀ -за адм. търг. обслужване и VI _{12,13} -за адм. търг. обслужване.
84		Основното застрояване, оформящо рамката на булеварда в квартал 184, е реализирано.	Съществуващата сграда - НКЦ в УПИ VIII-9 не е предмет на настоящата разработка.
85		Основното застрояване, оформящо рамката на булеварда в квартал 185, е реализирано.	
86		Основното застрояване, оформящо рамката на булеварда в квартал 186, е реализирано.	
87		Квартал №187, УПИ I-за училище 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.	
10	Заповед № РД-09-50-572/18.11.2003 г.	Застрояването в УПИ I ₃ , II _{4,5} и IV ₆ -за адм. сграда оформят рамката на бул. „Т. Александров“, а застрояването в УПИ VI ₆ -за адм. сграда оформя рамката на бул. „Хр. Ботев“ и частично на пл. „Възраждане“. За УПИ VI ₆ -за адм. сграда КК=622.50, а за УПИ I ₃ и II _{4,5} - КК=567.75.	Предвидено е увеличаване на височината на сградата в УПИ VI ₆ -за адм. сграда. Предвидено е увеличаване на височината на сградите в УПИ I ₃ и II _{4,5} .
11	Заповед № РД-50-296/14.04.1995 г.	Застрояването в УПИ I ₃ , II ₄ , III ₅ и IV ₆ оформят рамката на бул. „Т. Александров“. КК=567.75.	Предвидено е увеличаване височината на сградите в УПИ I ₃ , II ₄ , III ₅ и IV ₆ .

12	Заповед № РД-09-50-844/17.07.2009 г.	Застрояването в УПИ I ₂₃ -за общ.обсл.сгр. и П _{10,11,12,13} -за общ.обсл.сгр. оформят рамката на бул. "Т. Александров" - КК=622.70.	Предвидено е увеличаване на височината на сградата в УПИ П _{10,11,12,13}
13		Застрояването в УПИ I ₅₂ за ресторант оформя рамката на бул. "Т. Александров". КК=570,00	Предвидено е ново застрояване в УПИ I ₅₂ -за общ.обсл.
14	Заповед № РД-09-50-968/14.07.2008 г.	Застрояването в УПИ I _{10,11,12,13,14,15,17,18} оформя рамката на бул. "Т. Александров". КК=670.05	
15	Заповед № РД-09-50-602/28.12.2001 г. Заповед № РД-09-50-73/01.02.2008 г.	Застрояването в УПИ I ₅ , -за офиси П _о яц -за офиси, П ₁₀ -за офиси /съществуваща сграда/ и IV ₁₁ за офиси оформят кръстовището на бул. "Т. Александров" и ул. "Опълченска". КК=560,80 за сградите в П ₁₀ и IV ₁₁ , КК=599,65 за сградите в УПИ I ₅ и П _о яц.	Предвидено увеличаване на височината на сградите в УПИ I ₅ -за офиси и П _о яц -за офиси

Забележит:

1. Вечки квартал в обхвата на разработката попадат в Трета зона на Историко-археологическия резерват (ИАР) „Сердика – Средец“ – некропол, обявен с Постановление на Министерския съвет № 36 от 01.06.1976 г. за обявяване площите на античната Сердика и на средновековния Средец в София за археологически резерват (ДВ, бр. 47 от 1976 г.);
2. Височините на сградите (КК) са посочени в абсолютни коти (надморска височина по Балтийска височинна система) съгласно графичната част на Обемно-устройственото проучване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

