

ЗАКОН за устройството и застрояването на Столичната община

Обн., ДВ, бр. 106 от 27.12.2006 г., в сила от 28.01.2007 г., изм., бр. 41 от 22.05.2007 г.

Глава първа

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Този закон определя специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община.

Чл. 2. Основната цел на закона е да осигури устойчиво развитие и благоустрояване на Столичната община.

Чл. 3. (1) Общият устройствен план на Столичната община обхваща територията на градския и на околградския район. Графичната част на плана се изработва в мащаб 1:10 000 за градския район и в мащаб 1:25 000 за околградския район.

(2) Неразделна част от общия устройствен план са правилата и нормативите за устройството и застрояването на територията на Столичната община съгласно приложението. С правилата и нормативите за прилагане на плана се определят устройственото и функционалното предназначение, ограниченията при застрояването и показателите за застрояване на отделните видове територии, устройствени зони и самостоятелни терени.

(3) Неразделна част от общия устройствен план са и придружаващите го схеми и обяснителни текстове.

Чл. 4. (1) Оригиналът на графичната част на общия устройствен план се подпечатва с печата на Министерския съвет.

(2) Оригиналът на плана по ал. 1 се съхранява в Министерския съвет. Заверени копия от плана в мащаб 1:10 000 за градския район и в мащаб 1:25 000 за околградския район, както и приложенията към плана, се съхраняват в Столичната община, в Министерството на регионалното развитие и благоустройството и в област София.

Чл. 5. (1) Общият устройствен план на Столичната община е публичен.

(2) Общият устройствен план, специализираните програми, предложенията за изменения на плана, както и други данни и информация, свързани с устройството на територията, се публикуват на електронната страница на Столичната община. Измененията на общия устройствен план се публикуват не по-късно от 7 дни от влизането в сила на решенията за одобряването им.

(3) Условието и редът за предоставяне на данни и за издаване на справки за предвижданията на общия устройствен план се определят с наредба, приета от Столичния общински съвет.

(4) Редът и начинът за провеждане на обществени обсъждания в Столичната община, за определяне на заинтересованите общности, за оповестяване на общественото обсъждане и за определяне на резултатите от него се определят с наредба на Столичния общински съвет.

(5) Държавните органи предоставят на Столичната община своевременно и безвъзмездно информацията, съдържаща се в информационните им системи, необходима за планирането и управлението на устройството на територията.

Глава втора

УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА СТОЛИЧНАТА ОБЩИНА

Раздел I

Устройство на околорадския район

Чл. 6. (1) Околорадският район обхваща територията, попадаща между границите на гр. София и административно-териториалните граници на Столичната община. В околорадския район се обособяват следните групи устройствени зони, територии и самостоятелни терени:

1. група жилищни устройствени зони (Ж);
2. група устройствени зони за общественообслужващи дейности (О);
3. група смесени многофункционални устройствени зони (Смф);
4. група производствени устройствени зони (П);
5. група устройствени зони и самостоятелни терени за озеленяване (З);
6. група устройствени зони за спорт и атракции (Са);
7. група земеделски устройствени зони (С);
8. група горски устройствени зони (Г);
9. група защитени територии:
 - а) група територии за защита на културно-историческото наследство;
 - б) група територии за природна защита (Р);
 - в) охранителни зони на водоизточници и на курорти;
10. обособени терени за специфични нужди (Т);

11. резервни терени за далекоперспективно развитие (Ж-д, О-д, Смф-д, П-д, З-д, Са-д).

(2) Устройственото и функционалното предназначение, правилата и нормативите за устройство и застрояване и ограниченията при застрояването на видовете територии, устройствените зони и самостоятелните терени по ал. 1 са посочени в приложението.

Чл. 7. Устройството на Природен парк "Витоша" се осъществява съгласно плана за управление на парка и въз основа на подробни устройствени планове, изготвени в съответствие с плана за управление, при спазване изискванията на Закона за защитените територии и на Закона за горите .

Раздел II

Устройство на градския район

Чл. 8. (1) Градският район обхваща територията, попадаща в границите на София, определени в графичната част на общия устройствен план. В градския район се обособяват следните групи територии, устройствени зони и самостоятелни терени:

1. група централни устройствени зони (Ц);
2. група смесени многофункционални устройствени зони (Смф);
3. група жилищни устройствени зони (Ж);
4. група устройствени зони за общественообслужващи дейности (О);
5. група производствени устройствени зони (П);
6. група устройствени зони и самостоятелни терени за озеленяване (З);
7. група устройствени зони за спорт и атракции (Са);
8. обособени терени за специфични нужди (Т);
9. група защитени територии:
 - а) група територии за защита на културно-историческото наследство;
 - б) група територии за природна защита (Р);
 - в) охранителни зони на водоизточници и на курорти.

(2) Устройственото и функционалното предназначение, правилата и нормативите за устройство и застрояване и ограниченията при застрояването на видовете територии, устройствените зони и самостоятелните терени по ал. 1 са посочени в приложението.

Раздел III

Устройство на централната градска част

Чл. 9. (1) В градския район се обособява централна градска част на София, включваща територията, попадаща в границите от предгаровия площад на Централна гара на запад по бул. Мария-Луиза до ул. Опълченска, по ул. Опълченска на юг до бул. Сливница, по бул. Сливница на запад до бул. Инж. Иван Иванов, по бул. Инж. Иван Иванов на юг до ул. Пиротска, по ул. Пиротска на запад до бул. Константин Величков, по бул. Константин Величков на юг до бул. Александър Стамболийски, по бул. Александър Стамболийски на изток до бул. Пенчо Славейков, по бул. Пенчо Славейков (проектно и съществуващо трасе) на югоизток до бул. Витоша, по бул. Витоша на югозапад до бул. България, по бул. България на изток до бул. Евлоги Георгиев, по бул. Евлоги Георгиев на изток, североизток и север до бул. Генерал Данаил Николаев, по бул. Генерал Данаил Николаев (съществуващо и проектно трасе) на запад до предгаровия площад на Централна гара. В централната градска част се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени:

1. група централни устройствени зони (Ц):

а) устройствена зона на новия делови център (Ц-1);

б) устройствена зона на стария софийски център (Ц-2);

в) устройствена зона със смесено застрояване (Ц-3);

2. група смесени многофункционални устройствени зони (Смф):

а) смесена многофункционална устройствена зона с високи параметри на застрояване (Смф1);

б) смесена многофункционална устройствена зона (Смф2);

3. група устройствени зони за обществено обслужване (О);

4. група жилищни устройствени зони (Ж);

5. група устройствени зони за озеленяване (З);

6. група устройствени зони за спорт и атракции (Са);

7. група устройствени зони и терени за защита на културно-историческото наследство;

8. самостоятелни терени за специфични нужди (Т).

(2) Устройственото и функционалното предназначение, правилата и нормативите за устройство и застрояване и ограниченията при застрояването на видовете устройствени зони и самостоятелните терени по ал. 1 са посочени в приложението.

(3) Застрояването в устройствената зона на новия делови център се осъществява въз основа на подробни устройствени планове, придружени от специфични правила и нормативи за тяхното прилагане, определени от Столичния общински съвет.

(4) Специфичните правила и нормативи за застрояване на отделните квартали в зоната по ал. 3 се определят въз основа на обемно-устройствено проучване, прието от Столичния общински съвет. За квартали, в които има обекти на културно-историческото наследство, обемно-устройственото проучване се приема след положително становище на Националния институт за паметниците на културата.

(5) За разрешаване на ново строителство, пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради в устройствената зона на новия делови център не се изработва работен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията .

Раздел IV

Устройство на зелената система

Чл. 10. (1) Зелената система е съвкупност от съществуващите и предвидените озеленени площи в градския и околорадския район, както и рекреационните гори и горите в защитените територии. В нея се включват Природен парк "Витоша", както и парковете, лесопарковете и горите в оградните на Софийското поле планини - Лозенска, Люлин, Плана и Стара планина, в административно-териториалните граници на Столичната община.

(2) Зелената система обхваща следните устройствени зони и самостоятелни терени:

1. устройствена зона за градски паркове и градини (Зп);
2. самостоятелни терени за локални градини и озеленяване (Тго);
3. самостоятелни терени за озеленяване на улици, реки, дерета и открити канали и сервитути (Тзв);
4. самостоятелни терени за специални зелени площи (зоопаркове, ботанически градини, градини на резиденции, мемориални, етнографски и други градини) (Тзсп);
5. самостоятелни терени за гробищни паркове (Тгп);
6. горски устройствени зони (Г);
7. самостоятелни терени за декоративни разсадници (Тдр);
8. озеленени площи в жилищните комплекси.

(3) Устройство и функционалното предназначение, ограниченията при застрояването, правилата и нормативите за устройство и застрояване на видовете устройствени зони и самостоятелните терени по ал. 2 са посочени в приложението.

(4) Не се отчуждават имоти или части от тях, попадащи в устройствени зони и самостоятелни терени по ал. 2, когато собствениците им ги използват съобразно определеното с общия устройствен план предназначение, освен ако Столичният общински съвет реши друго.

(5) Озеленените площи, изградени по утвърдени подробни устройствени планове, се признават за осъществени мероприятия.

Чл. 11. (1) Предназначението на поземлени имоти, попадащи в устройствени зони или в самостоятелни терени на зелената система, може да се променя само в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 2 .

(2) Извън случаите по ал. 1 не се допуска изменение на общия устройствен план с цел промяна на предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени за градини, паркове и лесопаркове.

(3) В незастроени поземлени имоти, попадащи в устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система, изграждането на временни строежи от собствениците им се допуска само ако строежите са с функциите по чл. 12 и при спазване на устройствените правила и нормативи по този закон.

Чл. 12. В устройствените зони и в самостоятелните терени на зелената система след обществено обсъждане се допуска застрояване за:

1. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
2. поддържане на зелената система;
3. спортно-атракционни дейности и детски площадки;
4. обслужване на посетителите.

Раздел V

Устройство на техническата инфраструктура

Чл. 13. (1) Техническата инфраструктура обхваща:

1. републиканските пътища и пътните принадлежности извън тях, включително пътните възли за привързване към градската улична мрежа;
2. трасетата и терените на първостепенната и второстепенната улична мрежа;
3. терените и местата за подземно, надземно и многоетажно паркиране;
4. велосипедните и пешеходните алеи;
5. трасетата и терените за мрежата на метрополитена, трамваите и тролейбусите;
6. терените за софийското летище;
7. терените за софийския железопътен възел;

8. терените за общинските автогари;

9. (изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.) трасетата и терените на мрежите и съоръженията за електрификация, топлофикация, водоснабдяване, канализация, газификация и електронни съобщения.

(2) Устройственото и функционалното предназначение, ограниченията при застрояването, правилата и нормативите за устройство и застрояване на видовете територии, устройствените зони и самостоятелните терени по ал. 1 са посочени в приложението.

Глава трета

ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН И РЕЖИМ НА СОБСТВЕНОСТТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Чл. 14. (1) Министерският съвет приема рамкова програма за прилагане на общия устройствен план по предложение на Столичния общински съвет.

(2) Столичният общински съвет по предложение на кмета на Столичната община приема структурни и специализирани програми по прилагането на общия устройствен план в съответствие с рамковата програма по ал. 1.

(3) Програмите по ал. 1 и 2 подлежат на обществено обсъждане преди приемането им по ред, определен в наредбата по чл. 5, ал. 4 .

Чл. 15. Устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2020 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет и при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране. В този случай предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Чл. 16. Промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди, предвидена с Общия устройствения план на Столичната община, се извършва по реда на Закона за опазване на земеделските земи , без да се провежда процедура за утвърждаване на площадка или трасе.

Чл. 17. (1) Сроковете за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община са, както следва:

1. за обекти на техническата инфраструктура - за първостепенна улична мрежа, за метрополитена, за трамвайни и железопътни линии, за обекти на зелената система и за съоръжения за третиране на отпадъци - 15 години;

2. за обекти на транспортната техническа инфраструктура - за второстепенна улична мрежа, за обекти на техническата инфраструктура - преносните (довеждащите и отвеждащите) проводни (мрежи) и съоръженията към тях; за обекти на социалната инфраструктура - за обекти на здравеопазването, образованието, културата, социалните дейности и спорта; за обекти на общинското и държавното управление - 10 години;

3. за всички останали обекти - публична общинска или публична държавна собственост - 5 години.

(2) Сроковете по ал. 1 започват да текат от влизането в сила на този закон.

Чл. 18. (1) Столичният общински съвет приема наредба за условията и нормативите за изграждане на паркинги и гаражи на територията на Столичната община.

(2) Строителството на нови сгради се разрешава само ако с инвестиционните проекти се осигуряват необходимите места за паркиране и гариране в границите на урегулирания поземлен имот.

(3) Предназначението на гаражи в съществуващи сгради не може да се променя.

Чл. 19. (1) Столичният общински съвет приема наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на Столичната община.

(2) Общинските органи по озеленяване картотекират всички дълготрайни декоративни дървета на възраст над 12 години, дървета с историческо значение, както и отделни ценни и редки дървета и храсти, намиращи се в граници на населените места в Столичната община, независимо от собствеността на имотите, в които попадат.

(3) Съществуващата дървесна растителност, независимо от собствеността на имотите, в които попада, може да се премества или премахва въз основа на писмено разрешение от общинските органи по озеленяване, включващо указания за задълженията на собственика.

(4) Проектите за подробни устройствени планове задължително се придружават от справка за картотекираната растителност и геодезическо заснемане, заверени от общинските органи по озеленяване.

(5) Разрешение за строеж се издава след представяне на разрешение за премахване на засегнатата от строителството дървесна растителност при условия и по ред, определени с наредбата по ал. 1. Общинските органи по озеленяване изготвят констативни актове за растителността преди започване и след завършване на строителството.

(6) В срок 5 години от завършване и приемане на строителството общинските органи по озеленяване извършват проверки по изпълнението на задълженията на собствениците (възложителите), свързани с озеленяване и компенсаторно залесяване, предвидени с наредбата по ал. 1.

Глава четвърта

АДМИНИСТРАТИВНО НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 20. Който със свои действия или бездействия уврежда или създава опасност за увреждане на обекти на културно-историческото наследство, се наказва с глоба в размер от 1000 до 10 000 лв., а когато нарушението е извършено от юридическо лице или едноличен търговец, се налага имуществена санкция в размер от 10 000 до 100 000 лв.

Чл. 21. (1) За унищожаване, увреждане или преместване без разрешение на дървесна растителност, картотекирана по чл. 19, ал. 2, физическите лица се наказват с глоба в размер от 1000 до 10 000 лв.

(2) За нарушение или неизпълнение на задълженията по чл. 19, ал. 6 физическите лица се наказват с глоба в размер от 10 000 до 50 000 лв.

(3) За други нарушения на правилата за опазване на растителността физическите лица се наказват с глоба в размер от 500 до 20 000 лв.

(4) За нарушения по ал. 1 - 3, извършени от юридически лица или еднолични търговци, се налага имуществена санкция в размер от 10 000 до 100 000 лв.

Чл. 22. (1) Актовете за установяване на нарушенията по този закон се съставят от лицата по чл. 223, ал. 2 от Закона за устройство на територията.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на Столичната община или от оправомощени от него длъжностни лица.

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ДОПЪЛНИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА

§ 1. По смисъла на този закон:

1. "Граници на населените места" са границите им, определени с общия устройствен план.
2. "Землището на гр. София" е територията на градския район и прилежащите към границите му територии за далекоперспективно развитие.
3. "Озеленени площи" са всички съществуващи или предвидени с общия устройствен план и/или с подробен устройствен план територии и поземлени имоти с ландшафтно-екологична, защитно-мелиоративна, рекреативно-естетическа или друга специфична функция - за гробищни паркове, ботанически градини, атракционни и спортни дейности. Не са озеленени площи по смисъла на този закон горите от горския фонд и горите в защитените територии, чието устройство и предназначение се определят по реда на специален закон.

4. "Самостоятелен терен" е поземлен имот с конкретно функционално предназначение, необходим за осигуряване развитието на благоустройствени и други специфични градски дейности.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. (1) Влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община запазват действието си, ако не противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане. Посочените планове се изменят при условията и по реда на Закона за устройство на територията .

(2) Проектите за подробни устройствени планове, чието изработване е разрешено по реда на чл. 124 от Закона за устройство на територията , както и проектите за изменения на действащи подробни устройствени планове за територията на Столичната община, чието изработване е допуснато с предписание по чл. 135 от Закона за устройство на територията , за които не е издаден акт за одобряването им към датата на влизане в сила на този закон, се съобразяват с разпоредбите на този закон, с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

(3) При противоречие на предвижданията на плановете по ал. 1 с разпоредбите на този закон, с общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане се изработва и одобрява нов или изменение на тези планове по общия ред на Закона за устройство на територията .

(4) До одобряването на плановете по ал. 3 се спира прилагането им в частите, в които те противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане.

(5) Когато при свободно или при свързано застрояване между два урегулирани поземлени имота противоречието по ал. 3 се състои само в разлика относно показателите на застрояване, се прилагат показателите на застрояване, предвидени в общия устройствен план, без да е необходимо изменение на действащия план за застрояване.

(6) Когато предвиждания на плановете по ал. 1 са по-неблагоприятни, отколкото установените с общия устройствен план показатели на застрояване, въз основа на писмено заявление на собственика, подадено до общинската администрация, се допуска изменение на подробния устройствен план или при необходимост се изработва нов подробен устройствен план при условията и по реда на Закона за устройство на територията .

(7) Строежите, за които е издадена виза за проектиране до датата на влизане в сила на този закон, но не са съгласувани или одобрени инвестиционни проекти и не е издадено разрешение за строеж, се съобразяват с разпоредбите на този закон, с общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

(8) При отпаднала необходимост от ползването на обособени терени за нуждите на Министерството на отбраната новото им предназначение се определя с подробен устройствен план, съгласуван с министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(9) При изработване на подробен устройствен план за реструктуриране на съществуващи производствени и обслужващи зони, при спазване на санитарно-хигиенните изисквания може да се допусне прилагане на параметрите за застрояване и функциите на смесените многофункционални зони.

§ 3. В срок шест месеца от влизането в сила на този закон кметът на Столичната община изготвя рамковата програма за прилагане на общия устройствен план, подлага я на обществено обсъждане и я внася в Столичния общински съвет. Столичният общински съвет одобрява програмата и я внася за приемане в Министерския съвет.

§ 4. Столичният общински съвет приема наредбите по този закон в срок шест месеца от влизането му в сила.

§ 5. В срок шест месеца от влизането в сила на този закон се съставят актове за публична държавна и публична общинска собственост на парковете, градините и другите озеленени площи за широко обществено ползване.

§ 6. В срок шест месеца от влизането в сила на този закон областният управител на област София и кметът на Столичната община извършват проверка на административните актове, с които е възстановена собствеността на имоти върху озеленени площи - публична собственост към датата на издаването им, и при установяване на нарушения предприемат необходимите действия за обявяване на тяхната нищожност.

§ 7. (1) В срок шест месеца от влизането в сила на този закон Столичният общински съвет приема решение за изработване на проект за изменение на общия устройствен план, като определя обхвата и срока за изработването му.

(2) В обхвата на проекта задължително се включват:

1. промени в обхвата на зелената система с цел запазване на терени, изградени като елементи на зелената система на града съгласно действалия общ градоустройствен план на София, чието предназначение е било сменено преди или с приемането на този закон;

2. подобряване на транспортно-комуникационната схема;

3. определяне на територии за разширяване на гробищните паркове;

4. промени в разпределението на групите територии, устройствени зони и самостоятелни терени в градския район с цел ограничаване на реструктурирането на жилищните комплекси;

5. актуализиране на устройственото предвиждане на територии за депа и други съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци.

(3) Проектът за изменение на Общия устройствен план подлежи на обсъждане по реда на чл. 121, ал. 1 от Закона за устройство на територията .

§ 8. В срок шест месеца от влизането в сила на този закон в Столичната община се създава и поддържа публичен регистър, съдържащ информация за определенията, правилата и нормативите за застрояване и ограниченията за застрояване в отделните квартали и поземлените имоти, произтичащи от разпоредбите на закона и на общия устройствен план.

§ 9. За неуредените с този закон въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на Столичната община, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията .

§ 10. Законът за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София (обн., Изв., бр. 89 от 1961 г.; изм., ДВ, бр. 29 от 1973 г., бр. 41 от 1998 г., бр. 1 от 2001 г.) се отменя.

§ 11. Графичната част на общия устройствен план на Столичната община, одобрена с Решение № 147 на Министерския съвет от 2006 г., се прилага от датата на влизане в сила на този закон.

§ 12. В Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., бр. 20, 65 и 107 от 2003 г., бр. 36 и 65 от 2004 г., бр. 28, 76, 77, 88, 94, 95, 103 и 105 от 2005 г., бр. 29, 30, 34, 37, 65, 76, 79 и 82 от 2006 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 22 :

а) създават се нови ал. 4 и 5:

"(4) Ново строителство в съществуващите жилищни комплекси се предвижда въз основа на подробен устройствен план по чл. 110, ал. 4 - план за регулация и режим на застрояване за пререструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с режим на комплексно застрояване. Проектите за планове за регулация и режим на застрояване за пререструктуриране на жилищния комплекс подлежат на обществено обсъждане по реда на чл. 121, ал. 1 преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията.

(5) Проектите по ал. 4 не могат да надвишават показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси.";

б) досегашната ал. 4 става ал. 6;

в) досегашната ал. 5 става ал. 7 и в нея думите "ал. 4" се заменят с "ал. 6".

2. В чл. 54 се създава ал. 6:

"(6) Временни строежи се разрешават и в случаите, когато по силата на специален закон е предоставено разрешение за търсене или проучване или концесия за добив на подземни богатства само ако са свързани с осъществяване на тези дейности. Параметрите на застрояване се определят със специализиран подробен устройствен план. След изтичане на срока на действие на разрешението за търсене или проучване или на концесията за добив временните строежи се премахват по реда на ал. 1."

3. В чл. 127 :

а) алинея 7 се изменя така:

"(7) Специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община се определят с отделен закон.";

б) създава се нова ал. 8:

"(8) Нов общ устройствен план на Столичната община, както и изменения в действащия общ устройствен план се приемат от Министерския съвет по реда на този закон при спазване на правилата и нормативите за устройство и застрояване, определени със Закона за устройството и застрояването на Столичната община.";

в) досегашните ал. 8 и 9 стават съответно ал. 9 и 10.

4. В чл. 133 се създават ал. 7 и 8:

"(7) В процеса на изработване на нов общ устройствен план или на изменение на действащ общ устройствен план, след разглеждането на проекта от общинския експертен съвет по устройство на територията, може да се допуска създаване на нови и изменение на действащи подробни устройствени планове в случаите, когато:

1. проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план;

2. проектът за изменение на действащия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план.

(8) В случаите по ал. 7 със заповед на кмета на общината се допуска изработване на проект за нов подробен устройствен план или на проект за изменение на подробния устройствен план."

5. В чл. 134, ал. 1 се създават т. 3, 4, 5, 6, 7 и 8:

"3. възникнат инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчаване на инвестициите ;

4. отпадне необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната;

5. се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана;
6. е в изпълнение на международни договори и споразумения;
7. е по инициатива на кмета на общината или по предложение на държавен орган;
8. е по мотивирано предложение на юридически лица, регистрирани по Закона за юридическите лица с нестопанска цел ."

6. В глава единадесета се създава чл. 179а :

"Чл. 179а. (1) Собствениците на недвижими имоти - паметници на културата, са длъжни да полагат необходимите грижи за тяхното опазване, съхраняване и поддържане в добро състояние при спазване на разпоредбите на Закона за паметниците на културата и музеите и на този закон.

(2) При аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект по ал. 1 с увреждане или разрушаване, собственикът на обекта е длъжен да предприеме незабавни действия за тяхното предотвратяване или за отстраняване на причинените увреждания и възстановяване на обекта, както и да уведоми Националния институт за паметниците на културата и кмета на общината.

(3) В случай че обект по ал. 1 не се поддържа в добро състояние, както и при възникване на обстоятелствата по ал. 2, кметът на общината издава предписание на собственика му да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности. Състоянието на обекта и необходимите ремонтни и възстановителни дейности се установяват от комисия, назначена от кмета на общината, в която задължително участва и представител на Националния институт за паметниците на културата.

(4) В случай че предписанието по ал. 3 не бъде изпълнено в указания срок, кметът на общината може да разпорежи необходимите ремонтни и възстановителни дейности да се извършат от общината за сметка на собственика на обекта. След издаване на заповедта върху недвижимия имот се вписва ипотека в полза на общината за обезпечаване събирането на направените от нея разходи. Общината се снабдява с изпълнителен лист за направените разходи по реда на § 2, ал. 1 от допълнителните разпоредби.

(5) Собствениците на обекти по ал. 1 са длъжни да осигурят достъп за извършване на ремонтните и възстановителните работи въз основа на заповедта по ал. 4. В случай че те откажат, достъпът се осигурява принудително със съдействието на полицията."

7. В чл. 217, ал. 1, т. 9 след думите "по чл. 179" се добавя "чл. 179а, ал. 4".

8. В чл. 232, ал. 1 в текста преди т. 1 думите "от 100 до 500 лв." се заменят с "от 500 до 5000 лв.".

§ 13. Министърът на регионалното развитие и благоустройството дава указания по прилагането на закона.

§ 14. Законът влиза в сила един месец след обнародването му в "Държавен вестник".

Законът е приет от 40-то Народно събрание на 20 декември 2006 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.

Приложение

към чл. 3, ал. 2

(Изм. - ДВ, бр. 41 от 2007 г.)

Общ устройствен план на Столична община Правила и нормативи за устройство и застрояване

Устройствена категория

Устройствени параметри

Предназначение, основни

и допълващи функции,

ограничения

Индекс

Цвят

Площ/ контур

макс.

плътност на

застр. в %

макс. кинт

мин. озеленена площ %

макс. кота корниз в м

1

2

3

4

5

6

7

8

9

УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ

ГРУПА ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Жилищните устройствени зони се застрояват предимно с жилищни сгради. Допуска се изграждане на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и гаражи, търговско-складови и безвредни производства, обекти на инженерната инфраструктура и други, при спазване на устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост за съответната жилищна зона. При спазване на санитарно-хигиенните и екологическите изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с подробния устройствен план (ПУП) за определени урегулирани поземлени имоти (УПИ) от жилищни в нежилни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране. В УПИ с лице на две улици, когато застрояването е свободно, или свързано в по-малко от три УПИ, параметрите на застрояване не могат да надвишават параметрите за съответната зона.

Ж

кафяв

площ

1

Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване

60

3,5

20

26

за

жил.

и общ.

сгр.

Преобладаващо жилищно застрояване с височини над 15 м. Допуска се промяна на функцията в обществена. Задължително подземно ниво PG. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

Жг

кафяв

площ

2

Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване

40

3,0

40

26

за жил. сгр.

32

за общ. сгр.

Устройствени зони с преобладаващо комплексно застрояване. При създаване на индивидуални УПИ за жилищно строителство в изградените части на жилищните комплекси се спазват разпоредбите на чл. 22 ЗУТ.

Могат да се създават УПИ за подземни и полуподземни обществени паркинги и гаражи и други подземни обекти, като покривите им се оформят като открити площи за отдих и спорт. В междублоковите пространства се оформят УПИ за озеленяване с режим на Тго, за които се създават актове за публична общинска собственост. УПИ с режим на Тго се създават и за частите от междублоковите пространства с реализирани озеленени площи.

Жк

кафяв

площ

3

Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване

50

25

до

40

2,3

1,0 до 1,5

35

40

до

55

15 за жил. сгр. 20 за общ. сгр.

12 за жил. сгр. 15 за общ. сгр.

Устройствени зони с преобладаващо жилищно застрояване с височина до 15 м. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

Показателите от долния ред се отнасят за околорадския район, като минималните стойности се прилагат за предвидените разширения на населените места.

Жс

кафяв

площ

4

Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване

40

1,3

40

10

Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височини до 10 м. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

Жм

кафяв

площ

5

Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда

20

30

0,6

0,9

70

60

7

10

Устройствени зони в природна среда

Показателите от горния ред са за среда с едромодулна имотна структура, с площ на имотите над 1500 кв.м, и минимално лице 20 м. Показателите от долния ред са за среда с дребномодулна имотна структура, с площ на имотите от 500 кв.м до 1500 кв.м и минимално лице 16 м.

И за двата случая—мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

Жм1

св. кафяв

площ

6

Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания

30

25

1

0,8

60

60

10

8,5

Зоната обхваща предимно бившите квартали-курорти (Горна баня, Княжево, Бояна, Драгалевци, Симеоново) и гр. Банкя, за които минималната площ на УПИ е 500 кв.м и минималното лице — 16 м.

Показателите от долния ред се отнасят за бившите вилни зони, включени в строителните граници на София, за които минималната площ на УПИ е 600 кв.м и минималното лице—18 м.

И в двата случая мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

Жм2

св. кафяв

площ

7

Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри

10 до

15

20

0,1 до

0,3

0,5

80

80

70

кота било

7,5 кота било 8,5

7

За ниско строителство в зони за екологично съхранение на средата. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт.

Не се допуска изсичане на съществуваща висока

растителност и

покриване или

засипване на водни

течения.

Стойностите на показателите от първия ред се прилагат за територии, граничещи непосредствено с ПП "Витоша" и с големите градски паркове.

Показателите от третия ред са за Киноцентъра, жилищните групи в Западния парк, Южните територии на София, територии за екологично съхранение от гр. Баня.

ЖмЗ

св. кафяв с вертикално зелено райе

площ

8

Вилна зона

25

20

0,8

0,6

60

8,5

7

Вилни зони—съществуващи и нови. Кота било 10 м.

Показателите от долния ред са за нови вилни зони, формирани върху бивши земеделски земи по § 4 ЗСПЗЗ.

За двата случая—мин. 50 % от озеленена площ е с висока дървесна растителност.

Жв

св. каки

площ

ГРУПА ЦЕНТРАЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Специфичен режим за ГГЦ с многофункционално предназначение — за общественослужващи дейности, обитаване и други допълващи функции. Не се допускат обекти за дейност и с вредни отделения и влияния. Задължително се изпълняват всички изисквания за изграждане на средата с оглед ползването ѝ от инвалиди.

Във всеки УПИ мин. 10 % от РЗП на приземно и/или първо подземно ниво да бъдат оформени като публични пространства. При прилагане на максимално допустимите стойности за плътност на застрояване част от озеленяването се реализира върху застрояката—хоризонтално и вертикално; мин. 25 % от озеленената площ е с високи дървесни насаждения.

Ц

9

Зона на новия делови център

15

Параметрите на застрояване се определят с ПУП и РУП, изготвени на базата на обемноустройствени проучвания, одобрени от СОС.

Ц1

керемидено

площ

10

Зона на стария градски център

60 до 80

3,5 до 5

30 до 20

Предимно в зоната на стария софийски център.

Показателите от долния ред се прилагат за застрояването по фронта на главните градски булеварди и в градска среда с квартали, изградени с подобни параметри. В двата случая котата корниз се доказва с РУП.

Ц2

керемидено

площ

11

Зона централна със смесено застрояване

60

3,5

40

Предимно в характерна градска среда в ЦГЧ, изградена със занижени параметри.

За доказване на кота корниз се изработва задължително РУП.

Ц3

керемидено

площ

ГРУПА СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Териториите са с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда. При доказване с ПУП и РУП (силу-етни проучвания) се допуска височината на застрояването по непосредствената рамка на главните градски булеварди да надхвърли предвидената за съответната зона кота корниз.

12

Смесена

многофункционална

зона

60

3,5

40

Предимно за комплексните центрове по главните градски булеварди. Мин. 25 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

Смф

светло-керемидено

площ

13

Смесена многофункционална зона със занижени параметри

40

2

40

26

Предимно за новите комплексни центрове II от второ ниво. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

Смф1

светло-керемидено

площ

14

Смесена многофункционална зона предимно за околградския район

40

60

1,2

1,2

40

30

Предимно в околорадския район и в части от София с изисквания за ограничаване на товарването на средата. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Показателите от долния ред са за зони, тангиращи републиканската пътна мрежа, трансевропейските коридори и други пътища с активен транспортен трафик в околорадския район. Площите с жилищно предназначение не могат да надхвърлят 20 % от общата разгъната застроена площ (РЗП) за всеки УПИ.

Смф2

светло-керемидено

площ

ГРУПА

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНООБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ

Предназначени предимно за осигуряване на обекти за общественообслужващи дейности— образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и други видове дейности от третичния и четвъртичния сектор (финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, информационно обслужване и други). Максимално допустимите параметри на застрояване за обекти на социалната инфраструктура са, както следва:

—за училище—плътност на застрояване (П) до 40 %, коефициент на интензивност (Кинт.) до 1,2; подземна плътност (П подз.) до 60 %; подземен Кинт. до 0,5 от надземния Кинт.; минимална озеленена площ 20 %; в централната градска част на София се допуска П подз. до 80 %, а подземен Кинт. до 0,7 от надземния Кинт., като в тях се включват подземните гаражи;

—за висше учебно заведение—П до 40 %, К инт. до 1,2, минимална озеленена площ 30 %; П подз. е до 1,5 от П—най-много 60 %, подземен Кинт. = Кинт., като в него не се включват подземните паркинги;

—за болница—П до 40 %, К инт. до 1,2, а минимална озеленена площ 30 %; П подз. до 1,5 от П, най-много 60 %, К подз. = Кинт., като в него не се включват подземните паркинги;

—за заведение за социални грижи — П до 30 %, Кинт. до 1,2, Пподз. — 60 %, подземен Кинт. — 0,5 от Кинт.; мин. озеленена площ 30 %.

Не се допуска промяна на предназначението на терени на съществуващи учебни, детски и здравни заведения, освен за нуждите на социалното, здравното, образователното и културното обслужване.

О

червено

площ

15

Зона за общественно-обслужващи дейности

60

50

3

1,5

30

40

20

12

Предимно за обекти на общественото обслужване. Не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции. Мин. 10 % от УПИ е с висока дървесна растителност.

За околградския район се прилагат параметрите от втория ред.

Оо

червено

площ

16

Зона за общественно-обслужващи дейности и озеленяване в градския район

30

1,2

50

Предимно в градския район. Застроява се със сгради за общественно обслужване. Допуска се до 30 % от РЗП да бъде с жилищно предназначение, като партерните етажи задължително са с обществени функции. От озеленената площ мин. 50 % е с висока дървесна растителност.

Оз1

зелено

с вертикално червено райе

площ

17

Зона за общественно-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район

20

0,8

60

Предимно в околградския район и в периферията на градските паркове. Не се допуска застрояване с жилища и офис сгради. От озеленената площ мин. 50 % е с висока дървесна растителност.

Оз2

зелено

с вертикално червено райе

площ

18

Линеен фронт на обекти за общественно обслужване

Допълнителен режим—изискване за задължително изграждане на обслужващи обекти в партерите на сградите, за оформяне на уличния фронт с такива обекти в територии от групи Ж и П.

в цвета на

съответната

зона

червен контур

ГРУПА ПРОИЗВОДСТВЕНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ ЗА СПЕЦИФИЧНИ ПРОИЗВОДСТВА

Основното предназначение на тази група устройствени зони е за производствено-складови дейности и допълващите ги общественнообслужващи,

комуникационно-транспортни, благоустройствени и спортноразвлекателни обекти.

П

19

Производствена зона

60

1,5

25

За застрояване с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения. Допуска се изграждане на здравни пунктове, магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работещите, административни сгради и научно-експериментални бази към предприятията, гаражи и паркинги, както и жилища за охраната. Не се допускат жилищни сгради, училища и детски заведения.

Пп

тъмно-виолетово

площ

20

Смесена производствена зона

55

1,5

30

За застрояване с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. Допускат се само производства с хигиеннозащитна зона до 100 метра. Не се допускат производства с вредни отделения, като: предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонни центрове, асфалтови бази и други подобни обекти; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали. Допуска се изграждане на жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, здравни заведения, професионално-технически училища, професионални бази и сгради на научно-експериментални бази към предприятията при спазване на хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда. Мин. 10 % от УПИ е с висока дървесна растителност.

Пс

светло-виолетово

площ

21

Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги

50

1,5

35

За застрояване с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради, работилници и др. Допускат се само производства без хигиеннозащитна зона. Не се допускат производства с вредни отделения и влияния върху околната среда. Допуска се изграждане на жилищни сгради, както и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, здравни заведения, професионално-технически училища и професионални бази. Мин. 20 % от УПИ е с висока дървесна растителност.

Пмс

розово-лилав

площ

22

Зона за

високотехнологични

производства

30

1,2

40

Зона за застрояване с предприятия за високотехнологични производства, лаборатории, комплекси и сгради за учебна и научно-експериментална иновационна дейност, административни и делови сгради и офиси, изложбени зали, жилищни сгради, общежития за изследователи, преподаватели и работещи в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене и битово обслужване, хотели, здравни заведения, спортни и атракционни обекти, озеленени площи. Допускат се само производства, които не отделят вредности съгласно хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда. Мин. 25 % от УПИ е с висока дървесна растителност.

Птп

розово-лилав

със зелен щрих

площ

23

Терени за добив на полезни изкопаеми

10

Допускат се временни обекти, свързани с технологията на добива на подземни богатства и на необходимата техническа инфраструктура. За всеки конкретен случай параметрите на застрояване се доказват чрез специализиран подробен план (ген-план) по чл. 111 ЗУТ.

Тди

сиво

площ

ТЕРЕНИ ЗА БАЗИ НА ГРАДСКОТО СТОПАНСТВО И ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Основното предназначение на тази група обособени терени е за осигуряване на елементите на градското (комуналното) стопанство, като всеки отделен терен има своя специфика и конкретна функция. Параметрите на застрояване се установяват с ПУП.

24

Терени за бази на зелената система

Разполагат се основно в обекти на зелената система. Допуска се само застрояване, пряко свързано с развитието, поддържането и реконструкцията на обектите на зелената система.

Тбз

кафяво-сиво

площ

25

Терени за транспортна инфраструктура

За транспортна инфраструктура— улици, пътища, летища.

Тти

светло-

сиво

площ

26

Терени за инфраструктура на жп транспорта

За транспортна инфраструктура— жп и метроареали.

Тжп

светлосиво с тъмносив

щрих

площ

27

Терени за бази на транспорта

За гаражи, депа и др. на общественя транспорт.

Ттр

светло-

сиво

площ

28

(Изм. – ДВ, бр. 41 от 2007 г.)

Терени за площни обекти на електроснабдяването и електронните съобщения

За електростанции, елподстанции, телефонни централи, радио- и телевизионни и други телекомуникационни централи и др.

Тел

светло-

сиво

площ

29

Терени за площни обекти на ВиК

За резервоари, пречиствателни станции и др.

Твк

светло-

сиво

площ

30

Терени за площни обекти на снабдяване с петролни продукти, газ и топлоенергия

За горивно-смазочни стопанства, газоразпределителни станции, топлоцентрали и др.

Тп

светло-

сиво

площ

31

Терени за сметища и инсталации за преработка на отпадъци

По периферията вътре в терените за сметищата се предвижда изолационно озеленяване.

Тсм

светло-

сиво

площ

УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА И ТЕРЕНИ ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ

Основните функции на тази група са рекреативни, еколого-хигиенни, защитно-мелиоративни и други специфични (гробища, ботанически градини, зоопаркове и др.). Допуска се изграждането на обекти със спортни и атракционни функции, при спазване на предвидените параметри за устройствената зона и терените.

зелено

площ

32

Зона на градски паркове и градини

1

0,06

85 (вкл.

декор.

водни площи)

Паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5ха; допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха. Собствеността в тази зона може да бъде и частна. Необходимите площи за широко обществено ползване, които са задължително публична общинска собственост, се определят въз основа на ПУП. Минимален размер на УПИ е 1 ха. Минимум две трети от озеленената площ на парка е с висока дървесна растителност.

Зп

зелено

площ

33

Терени на локални градини и озеленяване

2

0,02

80 (вкл.

декор.

водни площи)

Паркове за ежедневен отдих с площ под 5ха, задължително публична собственост. Допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост, тоалетна). В самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска.

Тго

зелено

площ

34

Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути

0

Озеленени терени с компактна или лентова форма, осъществяващи връзки между елементите на зелената система. По улиците от главната улична мрежа от I до III клас включително задължително се предвижда крайулично озеленяване с дървесна растителност. От двете страни на реките и откритите водни течения се провежда задължително укрепващо и мелиоративно озеленяване с ширина мин. 3 м. Не се допуска строителство, с изкл. на инженерни мрежи и алеи. В сервитутите на инженерните съоръжения не се допуска засаждане на висока растителност.

Тзв

зелено

площ

35

Терени за специални зелени площи

60

Зелени площи със специфичен режим—зоопаркове, ботанически градини, мемориални, етнографски, балнеоложки обекти и др. Параметрите на застрояване за всеки конкретен обект се определят с ПУП, при спазване на посочената минимална озелененост. За съществуващия Столичен зоопарк не се определя хигиенно-защитна зона.

Тзсп

светло-зелено

площ с червен контур

36

Терени за гробищни паркове

Устройват се на основата на ПУП. По периферията на гробищните паркове в рамките на регулацията им се предвижда задължителна изолационна зеленина с мин. ширина 10 м, в която се допуска разполагане на колумбарийни стени. Хигиенно-защитната зона на съществуващи гробища и техните разширения, граничещи с жилищни територии, е 100 м, а за новопредвидените — 200 м.

Тгп

зелено

с червен контур

площ

с контур

37

Терени за декоративни разсадници

Не се допуска застрояване, освен пряко обслужващо основното предназначение, въз основа на ПУП.

Тдр

светло-зелено

площ

ГРУПА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ

Допуска се застрояване само за спорт и атракции. До 50 % от нормативно определените паркоместа се осигуряват в подземни паркинг-гаражи. Две трети от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Площта на откритите спортни съоръжения влиза в площта на усвояване.

38

Зона за спорт и атракции, предимно в градския район

20

0,3

40

Предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда.

Са1

синьо-

площ

39

Зона за спорт и атракции, предимно в околорадския район

10

0,15

50

Предимно за обособени зони за спорт и атракции в извънселищни територии и в рамките на градските паркове.

Ca2

синьо-

зелено

площ

40

Терени с

конкретно предназначение за спорт и атракции

25

0,5

40

За спортни и атракционни паркове, вкл. водни паркове, голф игрища, панаири и др. със специфичен устройствен режим, конкретизиран с ПУП, като параметрите на застрояване не могат да надхвърлят пределно допустимите.

Тск

синьо-

зелено

площ

ДРУГИ ТЕРЕНИ

41

Специални терени

За обекти на сигурността и отбраната

Тсп

сиво-

розово

площ

42

Терени на реки и други открити водни площи

В урбанизирани територии за водните течения се осигурява задължителен сервитут, както следва — мин. 3 м двустранно на коритото, и допълнително по още мин. 6 м за улици (алеи) за провеждане на инженерната инфраструктура и за обслужване на речното корито. Въз основа на допълнителни проучвания се допуска шестметровият сервитут да се разположи едностранно. Тези терени са задължително публична общинска собственост

Трк

синьо

площ

ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ

ГРУПА ЗЕМЕДЕЛСКИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ

Сс

43

Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди

Предвидена е предимно върху земи ниска категория. Допустимите функции и параметри на застрояване се определят съобразно функционалното предназначение и параметри на съседните устройствени зони и терени.

Сср

тъмно-жълто

площ

В случаите, когато е допустимо обитаване, застрояването е ниско при макс. плътност 25 % и макс. Кинт 0,6.

Строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя.

44

Земеделска зона

Без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска, както следва:

— за имоти с площ до 5 дка — едноетажни стопански постройки с площ до 35 кв.м за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в т.ч. и помещение за обитаване;

— за имоти с площ от 5 до 10 дка — едноетажни стопански постройки и съоръжения с площ до 70 кв.м за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на домашни животни, в т.ч. и помещение за обитаване. Допуска се изграждане на инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояването на имотите;

— за имоти с площ над 10 дка — определя се застроен двор, който не може да надхвърля 20 % от площта на имота. Допуска се изграждане на стопански, складови селскостопански сгради, площадки и съоръжения, жилищна сграда за стопаните и работещите, инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояването на имотите. Плътността на застрояване общо на всички предвидени сгради и съоръжения не може да надхвърля 15 % от площта на застроен двор. Разгънатата застроена площ на жилищните сгради не може да бъде по-голяма от сумарната застроена площ на стопанските сгради и постройки. Изграждането на жилищните сгради се допуска след или едновременно с изграждането на стопанските сгради и съоръжения. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура при спазване изискванията на ЗОЗЗ.

Ссб

светложълто

площ

45

Земеделска зона със специфичен режим

1

0,02

20

Тази зона по същество е земеделска, но със специфичен режим, допускащ допълнителни обслужващи функции за аграрен туризъм и отдих. Застрояване без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска при спазване на изискванията за устройство на зоната Ссб. Забранява се изграждане на големи животновъдни ферми за промишлено животновъдство, изсичането на съществуващата дървесна растителност и покриването и/или засипването на дерета и водни течения.

Ссп

светло жълтозелено

площ

Извън допустимото за зоната Ссб застрояване, без промяна на предназначението на земеделската земя, се допуска и допълнително застрояване за обслужването на аграрния туризъм, съобразно посочените параметри, като застроената площ в един поземлен имот не може да надхвърля 300 кв.м. Мин. 10 % от застроения двор да бъде с трайни дървесни насаждения. Застрояване за нуждите на аграрния туризъм се допуска след изграждането на постройките, свързани с ползването на земеделските земи.

46

Земеделска зона — трайни насаждения, разсадници и др.

Допуска се изграждане само на обекти, пряко обслужващи основната функция на терена.

Сст

светложълто с

зелено каре

площ

47

Терени за опитни полета на научни институти

5

0,05

Допуска се застрояване само на пряко обслужващи основната дейност сгради

Топ

жълто

площ

ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

ГРУПА ГОРСКИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ

Устройството и застрояването се осъществяват по реда на Закона за горите. Допустимо е изграждане на сгради и съоръжения с функция отдиш въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земята. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура при спазване изискванията на ЗГ.

Г

48

Защитни гори и земи

Предимно в зоната на активно влияние и имат водоохранни, противоерозионни и мелиоративни функции.

Гз

тъмнозелено

площ

49

Рекреационни гори и земи—зелена зона

За Столичната община се определят като зелена зона. Не се допуска стопанска дейност, освен санитарна и ландшафтна сеч.

Гр

тъмнозелено

площ

50

Лесопаркове

Предимно в околградския район и с основна функция отдиш.

Глп

тъмнозелено със св.

зелен контур

площ

с контур

51

Държавно ловно стопанство

В околградския район—Ловно стопанство “Искър”

Глс

тъмнозелено със св.

зелен контур

площ

с контур

53

Стопански гори

Основно в зоната на активно влияние, с дървопроизводителни и средообразуващи функции.

Гс

тъмнозелено

54

Терени за горски разсадници

Допуска се застрояване само на пряко обслужващи основната дейност сгради, въз основа на ПУП

Тгр

тъмнозелено със св.

зелен контур

площ

с контур

ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ

Тази група обхваща територии и/или части от тях, за които се въвежда основен или допълнителен режим, със специфични изисквания и ограничения, налагащи се по силата на разпоредбите на други закони.

ГРУПА ТЕРИТОРИИ ЗА ЗАЩИТА НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО

Допълнителен режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона за паметниците на културата и музеите.

55

Територия с концентрация на обекти на КИН

Предимно в градския район. Обхваща различни устройствени зони и терени и/или части от тях, в които попадат индивидуални и групови паметници на културата, в т.ч. и паметници на градинското и парковото изкуство. Допълнително с пиктограми са обозначени конкретни обекти, представляващи паметници на културата.

оранжев контур върху основния режим

контур

56

Културно-исторически резерват

На територията на Столична община попадат резерватите “Сердика — Средец”, “Боянската църква” и “Борисова градина”.

тънко черно каре върху основ-

ния режим

диагонален кариран щрих

57

Охранителна зона на културно-исторически резерват

Охранителни зони имат и трите културно-исторически резервата.

тънък черен щрих върху основния режим

диагонален щрих

ГРУПА ТЕРИТОРИИ ЗА ПРИРОДНА ЗАЩИТА

Устройството на тези територии се осъществява съгласно Закона за защитените територии (ЗЗТ) и въз основа на планове за управление и други устройствени планове. Строителство се допуска, ако е предвидено по тези планове и при влязъл в сила ПУП.

Р

сиво-

зелено

58

Природни резервати

На територията на Столичната община това са резерватите “Бистришко бранище” и “Торфено бранище”.

Рзп

сиво-зелено

със

синьо райе

площ с райе

59

Природни паркове

В административните граници на Столичната община попада част от Природен парк “Витоша”.

Рпп

сиво-зелено

площ

60

Защитени местности и природни забележителности

Устройството и евентуалното застрояване се реализират въз основа на устройствени планове, при съобразяване на ЗЗТ.

Рдз

сиво-зелено с тънък

червен контур

площ с контур

ОХРАНИТЕЛНИ ЗОНИ НА ВОДОИЗТОЧНИЦИ И НА КУРОРТИ

Допълнителен режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона за водите (ЗВ), Закона за здравеопазването (ЗЗ) и подзаконовите актове към тях.

61

Охранителен пояс “I” водоизточници, включително на минерални извори

Устройството и застрояването в охранителния пояс се реализират въз основа на устройствени планове и съобразно изискванията на ЗВ и Наредба № 3 от 2000 г. на МОСВ, МЗ и МРРБ.

светло-син контур върху

осн. режим

площ с контур

62

Охранителна зона "А" на курорт

На територията на Столичната община това са балнеокурортите Баня и Овча купел. Устройството и застрояването се осъществяват при спазване на изискванията на ЗВ, ЗЗ и Наредба № 14 на МЗ.

розов контур върху осн.

режим

площ с контур

НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ОЗДРАВЯВАНЕ, ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И УКРЕПВАНЕ НА ЗЕМНАТА ОСНОВА

Тази група обхваща територии и/или части от тях, за които се въвежда допълнителен режим, със специфични изисквания и ограничения, предизвикани от съществуващите природогеографски и еколого-хигиенни фактори.

означ. с граници и щрих върху осн. режим

63

Техногенно нарушени терени за биологично възстановяване

Забранява се добив на селскостопанска продукция за консумация като храна.

Ссб

растер жълт

64

Техногенно нарушени терени за техническо укрепване

Изисква се допълнително уплътняване на земната основа.

Тди

растер зелен

65

Блата, мочурища и др. територии за оздравяване

Изисква се осушаване и допълнително уплътняване на земната основа.

66

Свлачища и срутища за укрепване

Изискват допълнителни проучвания в следващи фази на проектиране и заздравяване на земната основа чрез конструктивни мерки съгласно Наредба № 12 от 2001 г. на МРРБ за проектиране в свлачищни райони.

черен контур

67

Сеизмично рискови зони

Територии със сеизмичен коефициент $K_s > 0,3$, изискващи допълнителни проучвания в следващи фази на проектиране за заздравяване на земната основа и специални градоустройствени и конструктивни мерки съгласно Карта на микросеизмично зонирание на София и НПССЗР (1987 г.).

червен контур

68

Суфозионен карст

Изискват допълнителни проучвания в следващи фази на проектиране за заздравяване на земната основа чрез конструктивни мерки съгласно специализирана експертиза за проектиране и строителство във и около територията на ж.к. Младост, мр 3 и 4 (1978 г.).

св.кафяв контур

1. За териториите с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер към подробните устройствени планове задължително да се изготвят специфични правила и нормативи, които се изработват и одобряват заедно с ПУП. Върху чертежите в М 1:10 000 и М 1:25 000 тези територии са отбелязани със звездичка, поставена след буквения индекс на съответната устройствена зона.

2. Териториите за далекоперспективно развитие се маркират с буква "д" след буквения индекс на устройствената зона, с райе в съответния за зоната цвят. Тяхното усвояване по новото предназначение се предвижда да започне след 2020 г.

3. Сградите с обществено предназначение в строителните граници на град София, попадащи в комплексните градски центрове от първо до трето ниво, нямат ограничения по отношение на височината, но при спазване на изискуемите отстояния от жилищни сгради, детски и болнични заведения и училища. В тези случаи виза за инвестиционно проектиране се издава въз основа на работен устройствен план, одобрен от СОС.

4. За всички видове устройствени зони, без да се нарушават допустимите за съответната зона параметри Кинт и % на озелененост, отклонения до 5 % от максимално допустимата плътност на застрояване се допускат по изключение с разрешение на Общинския експертен съвет за устройство на територията.

5. За функции, определени в ОУП като стратегически за развитието на града и региона и от национално значение, се допуска промяна на предназначението на земеделски и горски земи, попадащи в "земеделска зона" (Сбб) след взето решение от СОС и съгласуване от МРРБ за всеки конкретен случай. Горните функции са представени в списъчен вид към обяснителните текстове.

6. В смесените устройствени зони хигиенно-защитните зони, установени с подзаконовата нормативна уредба на Закона за здравето, се изискват до регулационната граница на жилищните урегулирани поземлени имоти.

7. Рампите за влизане в подземните обекти се смятат за елемент на подземното застрояване в цялата си дължина.

8. Допълнителните режими поставят допълнителни изисквания и ограничения към основното функционално и устройствено предназначение на територията.

9. Размерът на частта от минимално определения процент за озеленяване в устройствените зони, която следва да бъде с висока дървесна растителност, се определя по проекцията на короните на дървета на 12-годишна възраст, съобразно вида им, посочен в дендрологичния проект.