

ПРАВИЛНИК ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ЗАКОНА ЗА ОДОБРЕНИЕ И ПРИЛОЖЕНИЕ НА ОБЩИЯ ГРАДОУСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА СОФИЯ

Приет с Постановление № 80 на Министерския съвет от 15 април 2002 г., обн., ДВ, бр. 43 от 26 април 2002 г., в сила от 26 април 2002 г.

Раздел I.....	2
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
Раздел II.....	2
УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ В ГРАДСКИЯ РАЙОН. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕТО ИМ.....	2
Раздел III.....	6
УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ В ОКОЛОГРАДСКИЯ РАЙОН. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕТО ИМ.....	6
Раздел IV.....	8
УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ДЕЙСТВАЩИ ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ.....	8
Раздел V.....	8
УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ И ОБОСОБЕНИ ТЕРЕНИ.....	8
Раздел VI.....	9
СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ И ВРЕМЕННИ ОГРАНИЧЕНИЯ.....	9
Раздел VII.....	9
РЕЖИМ НА ПОЛЗВАНЕ И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ.....	9
ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ОБЩИЯ И ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ.....	9
ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТИ - ПУБЛИЧНА СОБСТВЕНОСТ НА ДЪРЖАВАТА И ОБЩИНАТА.....	9
ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.....	9
Приложение към чл. 4, ал. 1, т. 2.....	10
Буквено-цифров идентификационен код на устройствените зони.....	10

Раздел I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Устройството на територията на Столичната община следва да осигури условия за развитието, застрояването и благоустрояването на столицата като политически, административен и културен център на Република България и като модерен европейски град.

Чл. 2. (1) Територията на Столичната община се дели на:

1. градски район - частта от територията, включена в строителните граници на София;
2. околградски район - частта от територията между тази, включена в строителните граници на София, и административно-териториалните граници на Столичната община.

(2) Границите на градския район са определени графично в чертеж в мащаб 1:10 000.

(3) Границите на околградския район са определени графично в мащаб 1:25 000.

(4) Чертежите по ал. 2 и 3 се съхраняват в Министерството на регионалното развитие и благоустройството и в Столичната община.

Чл. 3. Устройството и застрояването на територията на Столичната община се осъществяват по правилата и нормативите, предвидени в правилника, и определените с него устройствени зони, обособени терени и охранни полоси.

Чл. 4. (1) Устройствовите зони, обособените терени и охранните полоси се означават, както следва:

1. графично - съгласно чертежите по чл. 2, ал. 2 и 3;
2. с буквено-цифров идентификационен код - съгласно приложението.

(2) Кодът по ал. 1, т. 2 съдържа последователно:

1. двуцифрено число, означаващо съответния административен район съгласно чл. 2, ал. 2 от Закона за териториалното деление на Столичната община и големите градове;

2. съчетание от главни и малки букви, означаващи съответната устройствена зона съгласно чл. 5 и 22;

3. крайно двуцифрено число, означаващо поредния номер на вида устройствена зона в административния район.

Раздел II

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ В ГРАДСКИЯ РАЙОН. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕТО ИМ

Чл. 5. (1) На територията на градския район се обособяват 4 групи устройствени зони според преобладаващото предназначение и застрояване на терените, разпределени, както следва:

1. група жилищни устройствени зони (Ж), която съдържа:

а) смесена жилищна устройствена зона, означена като (Жс);

б) предимно жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване, означена като (Жк);

в) предимно жилищна устройствена зона с преобладаващо индивидуално застрояване, означена като (Жи);

г) жилищна устройствена зона с ограничителни параметри и показатели, означена като (Жио);

д) жилищно-курортна устройствена зона, означена като (Жр);

е) вилна устройствена зона, означена като (Жв).

2. група обществени устройствени зони (О):

а) централна устройствена зона, означена като (Оц);

б) устройствена зона на общественообслужващи дейности, означена като (Оо);

в) устройствена зона за общественообслужващи дейности и озеленяване, означена като (Оз).

3. група устройствени зони за озеленяване, спорт и отдих (З), която съдържа:

а) зона на паркове и градини, означена като (Зп);

б) зона на озеленяване, спорт и атракции, означена като (Зс).

4. група производствени устройствени зони (П):

а) индустриално-производствена устройствена зона, означена като (Пп);

б) складово-производствена устройствена зона, означена като (Пс);

в) смесена производствена зона, означена като (Псм);

г) производствени зони за високотехнологични производства, означени като (По).

(2) Освен устройствовите зони по ал. 1 се определят обособени терени за специфични нужди (Т), предназначени за:

1. транспортна инфраструктура (включително жп ареалът и ареалът на метрополитена), означена като (Тти);
2. летища, означени като (Тл);
3. бази на транспорта (гаражи, депа и др.), означени като (Ттб);
4. паметници на културно-историческото наследство, означени като (Ткин);
5. локални градини и озеленяване, означени като (Тго);
6. гробищни паркове, означени като (Тгп);
7. реки, водоеми, напоителни, отводнителни и защитни канали, означени като (Трк);
8. охранни зони на водоизточници, включително минерални извори, означени като (Тви);
9. площи съоръжения на електроснабдяването (елподстанции, сервитути на електропроводи и др.), означени като (Тел);
10. площи В и К съоръжения (резервоари, пречиствателни станции и др.), означени като (Твк);
11. отбраната и сигурността, означени като (Тсо);
12. държавни и правителствени нужди (посолства, резиденции и др.), означени като (Тпо);
13. природна защита (резервати, природни паркове и др.), означена като (Тпз);
14. други нужди, означени като (Тд).

(3) За съхраняване на възможностите за перспективно развитие на градската техническа инфраструктура се определят охранни полоси (И), както следва:

1. охранни полоси за развитие на главната улична мрежа и транспортната инфраструктура, означени като (Иу);
2. охранни полоси за развитие на инженерната инфраструктура, означени като (Ии).

Чл. 6. (1) Жилищните устройствени зони се застрояват предимно с жилищни сгради.

(2) В смесените жилищни устройствени зони (Жс) могат да се изграждат жилищни сгради до 7 етажа с максимална височина на сградата 22,50 м, подземни и етажни паркинги и гаражи, административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, безвредни промишлени, търговско-складови и манипулационни предприятия и бази за услуги с до 100 работни места. По изключение за съобразяване с установения характер на застрояване в обособени градски структури в централните градски части и в територии с високо и средно по височина застрояване се допускат сгради до 9 етажа.

(3) В предимно жилищните устройствени зони с преобладаващо комплексно застрояване (Жк) могат да се изграждат жилищни сгради до 9 етажа с максимална височина на сградата 28,50 м, учебни, търговски, административни и делови сгради, хотели и бази за услуги. Допуска се застрояване с безвредни промишлени и търговско-складови обекти с капацитет до 50 работни места.

(4) В предимно жилищните устройствени зони с индивидуално застрояване (Жи) могат да се изграждат жилищни сгради до 3 етажа с максимална височина на сградата 10 м, както и хотели до 20 легла в самостоятелни сгради или включени в жилищната сграда магазини, заведения за обществено хранене и услуги, детски градини и училища и подземни гаражи. Допуска се застрояване със занаятчийски работилници и бази за услуги с не повече от 5 наемни работни места.

(5) В специално указани с допълнителен индекс (о) жилищни устройствени зони (Жио) могат да се въвеждат допълнителни ограничения в параметрите и показателите, изведени на базата на подробни проучвания или въведени с досегашни разработки.

(6) В жилищно-курортните устройствени зони (Жкр), обхващащи кварталите-курорти, могат да се изграждат сгради за жилищни и курортни нужди до 3 етажа с максимална височина на сградата 10 м, както и хотели до 100 легла в самостоятелни сгради до 5 етажа с максимална височина на сградата 15 м, магазини, заведения за обществено хранене и услуги, детски градини, училища и висши училища. Не се допуска застрояване с промишлени и складови сгради.

(7) Във вилните устройствени зони (Жв) могат да се изграждат вилни и жилищни сгради до 2 етажа с максимална височина на сградата 7 м, а до билото - 10 м, както и хотели до 20 легла в самостоятелни сгради до 3 етажа с максимална височина на сградата 10 м или включени в жилищна сграда, заведения за обществено хранене, магазини, детски градини и училища. Допуска се застрояване с ателиета за услуги без наемни работни места.

Чл. 7. (1) В централните устройствени зони, означени като (Оц), урегулираните поземлени имоти се застрояват предимно с общественообслужващи, административни, научни, делови, хотелски и офиссгради. В партерните етажи на жилищните сгради се предвиждат обществени и обслужващи дейности. Не се допуска застрояване със замърсяващи промишлени, производствени и манипулационно-складови предприятия.

(2) В устройствените зони за общественообслужващи дейности, означени като (Оо), урегулираните имоти се застрояват с общественообслужващи, административни, научни и делови сгради, като се допускат жилищни сгради и допълващо застрояване. Не се допуска застрояване с промишлени, производствени и манипулационно-складови предприятия, освен в научните и учебните комплекси, ако те са свързани с дейността им.

(3) В устройствените зони за общественообслужващи дейности и озеленяване, означени като (Оз), урегулираните имоти се застрояват с общественообслужващи сгради при ограничителни параметри за плътност на застрояване и Кинт, като се допуска до 30 на сто от разгънатата застроена площ (РЗП) да бъдат жилища.

Чл. 8. (1) В устройствените зони за паркове и градини (Зп) не се допуска застрояване, освен обслужващо рекреативните дейности.

(2) В устройствените зони за озеленяване, спорт и атракции (Зс) не се допуска застрояване, освен обслужващо спортните и атракционните дейности.

Чл. 9. (1) В индустриално-производствените устройствени зони (Пп) и в складовопроизводствените устройствени зони (Пс) урегулираните имоти се застрояват с производствени и складови сгради и необходимото към тях допълващо застрояване, като се допуска застрояване с административни и обслужващи сгради. Не се допуска застрояване с жилищни сгради, освен индивидуални жилища за охраната и общежития за временно обитаване.

(2) В смесените производствени устройствени зони, означени като (Псм), урегулираните поземлени имоти се застрояват предимно с производствени, складови, офисни и административни сгради. Допуска се застрояване с жилищни, научни и научно-производствени сгради при спазване на санитарно-хигиенните изисквания.

(3) В специално указани с допълнителен индекс (о) производствени устройствени зони за високотехнологични производства (По) могат да се въведат допълнителни ограничения в параметрите и показателите.

Чл. 10. (1) В терените за специфични нужди, означени като (Т), се застрояват сгради за нужди, свързани само с определеното предназначение.

(2) В терените за паметници на културата и културно-историческото наследство (Ткин) се извършват предимно ремонт и текущо поддържане на съществуващите сгради и съоръжения. Ново строителство се разрешава въз основа на предписание от Общинско предприятие "Стара София", издадено преди започване на проектирането, а проектите се съгласуват и с Националния институт по паметниците на културата.

(3) В терените за локални градини и озеленяване (Тго) не се допуска високо строителство.

(4) В терените за природна защита (Тпз) не се допуска застрояване освен в случаите, когато то е предвидено в специален закон и в действащ подробен устройствен план.

Чл. 11. (1) Урегулираните поземлени имоти в смесената жилищна устройствена зона (Жс) се застрояват при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 60 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване - 3,0;
3. свободна незастроена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 40 на сто;
4. озеленена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 30 на сто.

(2) Проектирането и строителството на сгради в тази зона се разрешава въз основа на подробен устройствен план - когато застрояването е индивидуално, а когато е свързано в повече от два съседни урегулирани поземлени имота - с работен устройствен план.

(3) Калканните стени при свързано застрояване се покриват напълно в хоризонтално и вертикално отношение, като не се допуска височината на нова сграда да надвишава височината на най-високата съседноприлежаща, а необходимите чупки за напълното покриване на калканите се правят при съотношение 1:1 на хоризонталните и вертикалните мерки.

Чл. 12. (1) Урегулираните поземлени имоти в предимно жилищната устройствена зона с комплексно застрояване (Жк) се застрояват при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 30 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване - 3;
3. свободна незастроена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 70 на сто;
4. озеленена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 50 на сто.

(2) Проектирането и строителството в зоната по ал. 1 се разрешава въз основа на подробен устройствен план.

Чл. 13. (1) Урегулираните поземлени имоти в предимно жилищната устройствена зона с индивидуално застрояване (Жи) се застрояват при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 40 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване - 1,5;
3. свободна незастроена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 60 на сто;
4. озеленена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 40 на сто.

(2) Застрояването на имоти в зоната по ал. 1, за които до влизането в сила на правилника не са изработени и обявени проекти за подробни устройствени планове, се разрешава въз основа на план за застрояване, одобрен от кмета на общината или от определено от него длъжностно лице по реда на § 1, ал. 2 от допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Чл. 14. (1) Урегулираните поземлени имоти в жилищно-курортната устройствена зона (Жр) се застрояват при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 30 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване - 1,0;
3. свободна незастроена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 70 на сто;
4. озеленена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 50 на сто.

(2) Проектирането и строителството на сгради в зоната по ал. 1 се разрешава въз основа на план за застрояване, когато застрояването е индивидуално, а когато е свързано в повече от два съседни парцела - с работен устройствен план.

Чл. 15. (1) Урегулираните поземлени имоти във вилната устройствена зона (Жв) се застрояват при спазване на правилата и нормативите на ЗУТ.

(2) Урегулираните поземлени имоти във вилната устройствена зона (Жв) се застрояват при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 25 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване - 0,8;
3. свободна незастроена площ в парцелите - не по-малко от 75 на сто;
4. озеленена площ в парцелите - не по-малко от 60 на сто.

(3) Застрояването в зоната по ал. 1 на имоти, за които до влизането в сила на правилника не са изработени и обявени проекти за подробни устройствени планове, се разрешава въз основа на план за застрояване, одобрен от кмета на общината или от определено от него длъжностно лице по реда на § 1, ал. 2 от допълнителните разпоредби на ЗУТ.

Чл. 16. (1) Урегулираните поземлени имоти в централната устройствена зона (Оц) се застрояват при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 100 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване - 5;
3. озеленена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 20 на сто.

(2) При покриване на калканни стени се спазват изискванията на чл. 11, ал. 3.

(3) Проектирането и строителството на сгради в зоната по ал. 1 се разрешава въз основа на подробен устройствен план, а когато застрояването е свързано в повече от два съседни урегулирани поземлени имота - с работен устройствен план.

(4) Строителството на нови жилищни и обслужващи сгради в зоната по ал. 1 се разрешава само ако проектът осигурява по едно място (покрито или открито) за паркиране на автомобил за всяко жилище и съответния брой паркоместа съгласно действащите норми за обслужващите обекти.

Чл. 17. (1) Сгради в устройствената зона за общественообслужващи дейности (Оо) се застрояват при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 60 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване - 3,5;
3. свободна незастроена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 40 на сто;

4. озеленена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 30 на сто.

(2) В учебните и болничните комплекси се осигурява свободна незастроена площ не по-малко от 60 на сто.

(3) Проектирането и строителството на сгради в зоната по ал. 1 се разрешава въз основа на подробен устройствен план - когато застрояването е индивидуално, а когато е свързано в повече от два съседни урегулирани поземлени имота - с работен устройствен план.

Чл. 18. (1) Устройствовата зона за общественообслужващи дейности и озеленяване (Оз) се застроява при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но за зоната като цяло - не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 20 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване - 0,8;
3. озеленена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 60 на сто.

(2) Сгради в устройствовата зона за общественообслужващи дейности и озеленяване (Оз) се застрояват при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но за отделните урегулирани поземлени имоти - не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 30 на сто;
2. максимална интензивност на застрояване - 1,8;
3. озеленена площ в парцелите - не по-малко от 50 на сто.

(3) Проектирането и строителството на сгради в зоната по ал. 1 се разрешава въз основа на подробен устройствен план.

Чл. 19. (1) Сгради в устройствовата зона за паркове и градини (Зп) се допускат съгласно чл. 8 и се изграждат по специфични правила и норми, установени с паркоустройствен проект, който има силата на подробен устройствен план. Пределно допустимите стойности са:

1. максимална плътност на застрояване - 5 на сто;
2. максимална интензивност - 0,1;
3. озеленена площ в урегулираните поземлени имоти - не по-малко от 80 на сто.

(2) Сгради в устройствовата зона за спорт и атракции (Зс) се изграждат при спазване на нормативните устройствени планове с действащите подробни устройствени планове, но не по-високи от следните пределно допустими стойности:

1. максимална плътност на застрояване - 20 на сто;
2. максимална интензивност - 0,30;
3. озеленена площ в парцелите - не по-малко от 50 на сто.

Чл. 20. Сгради в производствените устройствени зони (П) се застрояват съобразно правила и нормативи, установени с подробен устройствен план, в съответствие с Наредба № 5 от 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията (ДВ, бр. 51 от 2001 г.), а при необходимост - със специфични правила и нормативи към подробния план, одобрени по реда на чл. 13, ал. 2 ЗУТ.

Чл. 21. (1) Обособените терени за специфични нужди (Т) се застрояват съобразно специфичните изисквания, правила и нормативи и при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарните норми.

(2) Застрояването на имоти в терените по ал. 1, за които до влизането в сила на правилника не са изработени и обявени проекти за подробни устройствени планове, се разрешава въз основа на план за застрояване, одобрен от кмета на общината или от определено от него длъжностно лице по реда на § 1, ал. 2 от допълнителните разпоредби на ЗУТ.

Раздел III

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ В ОКОЛОГРАДСКИЯ РАЙОН. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕТО ИМ

Чл. 22. (1) На територията на околградския район се обособяват следните устройствени зони според преобладаващото им предназначение и застрояване:

1. група жилищни устройствени зони (Ж):
 - а) смесена жилищна устройствена зона, означена като (Жс);
 - б) предимно жилищна устройствена зона с преобладаващо индивидуално застрояване, означена като (Жи);
 - в) вилна устройствена зона, означена като (Жв).
2. устройствена зона на общественообслужващи дейности, означена като (Оо);

3. група устройствени зони за озеленяване, спорт и отдих (З), която съдържа:

- а) зона на паркове и градини, означена като (Зп);
- б) зона на озеленяване, спорт и атракции, означена като (Зс).

4. група производствени устройствени зони (П):

- а) индустриално-производствена устройствена зона, означена като (Пп);
- б) складово-производствена устройствена зона, означена като (Пс);
- в) зона за стопанска инициатива, означена като (Псс).

5. група земеделски зони (С):

- а) земеделска зона с разрешено застрояване, означена като (Ср);
- б) земеделска зона без право на застрояване, означена като (Сб).

6. група горски зони (Г):

- а) горска зона с разрешено застрояване, означена като (Гр);
- б) горска зона без право на застрояване, означена като (Гб).

(2) Освен устройствените зони по ал. 1 се определят обособени терени за специфични нужди (Т), предназначени за:

1. транспортна инфраструктура (авто- и жп магистрали, пътища и др.), означена като (Тти);
2. бази на транспорта (гаражи, депа и др.), означени като (Ттб);
3. паметници на културно-историческото наследство, означени като (Ткин);
4. гробищни паркове, означени като (Тгп);
5. реки, водоеми, напоителни, отводнителни и защитни канали, означени като (Трк);
6. охранни зони на водоизточници, включително минерални извори, означени като (Тви);
7. площи съоръжения на електроснабдяването (елподстанции, сервитути на електропроводи и др.), означени като (Тел);
8. площи В и К съоръжения (резервоари, пречиствателни станции и др.), означени като (Твк);
9. отбраната и сигурността, означени като (Тсо);
10. природна защита (резервати, природни паркове и др.), означена като (Тпз);
11. други нужди, означени като (Тд).

(3) За съхраняване на възможностите за перспективно развитие на регионалната и националната техническа инфраструктура се определят охранни полоси (И):

1. охранни полоси за развитие на транспортната инфраструктура (пътна мрежа, жп мрежа и др.), означени като (Иу);
2. охранни полоси за развитие на магистрални проводни на инженерната инфраструктура, означени като (Ии).

Чл. 23. (1) В смесената жилищна устройствена зона, означена като (Жс), урегулираните поземлени имоти се застрояват по реда на чл. 11.

(2) В предимно жилищната устройствена зона с индивидуално застрояване, означена като (Жи), урегулираните поземлени имоти се застрояват при условията и по реда на чл. 13.

(3) Във вилната устройствена зона, означена като (Жв), урегулираните поземлени имоти се застрояват при условията и по реда на чл. 14.

Чл. 24. (1) В индустриално-производствената устройствена зона, означена като (Пп), и в складово-производствената устройствена зона, означена като (Пс), урегулираните поземлени имоти се застрояват при условията и по реда на чл. 20.

(2) Сгради в зоните за стопанска инициатива, означени като (Псс), се застрояват съобразно правила и нормативи, установени с подробен устройствен план, като се спазват и съответните санитарно-хигиенни и противопожарни норми, а минималното отстояние на сградите от вътрешните регулационни линии е 6 м.

Чл. 25. В земеделски зони с разрешено застрояване, означени като (Ср), сгради се застрояват при условията и по реда на ЗУТ, на Закона за опазване на земеделските земи, правилника за прилагането му и Наредба № 2 от 1998 г. за застрояване в земеделски земи (ДВ, бр. 48 от 1998 г.).

Чл. 26. В горските зони с разрешено застрояване, означени като (Гр), сгради се застрояват при условията и по реда на ЗУТ, на глава шеста от Правилника за прилагане на Закона за горите, приет с Постановление № 80 на Министерския съвет от 1998 г. (ДВ, бр. 41 от 1998 г.), както и на Наредба № 18 от 1999 г. за нормативи за строителство в горите и земите от горския фонд (ДВ, бр. 89 от 1999 г.) и Наредба № 19 от 1999 г. за строителство в горите и земите от горския фонд (ДВ, бр. 89 от 1999 г.).

Чл. 27. В терените за паметници на културата и културно-историческото наследство (Ткин) урегулираните поземлени имоти се застрояват при условията и по реда на чл. 10, ал. 2.

Чл. 28. Терените за специфични нужди, означени като (Т), се застрояват за нужди, свързани само с определеното предназначение.

Чл. 29. В земеделските зони без право на застрояване, означени като (Сб), в горските зони без право на застрояване, означени като (Гб), и в терените за природна защита, означени като (Тпз), не се допуска застрояване освен в случаите, когато то е изрично предвидено в специален закон и в действащ подробен устройствен план.

Раздел IV

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ДЕЙСТВАЩИ ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Чл. 30. (1) Всички действащи подробни устройствени планове остават в сила до влизането в сила на нов общ устройствен план на София и Столичната община.

(2) При различия между предвижданията на действащи подробни устройствени планове, от една страна, и устройствените зони, правилата и нормите по правилника - от друга, се прилагат предвижданията на действащите подробни устройствени планове.

(3) Правилото по ал. 2 не се прилага при временните ограничения, установени по реда на чл. 34, при които се преустановява прилагането на действащите подробни устройствени планове.

(4) Когато предвиждания на действащ подробен устройствен план са по-неблагоприятни за инвеститора, отколкото установените с правилника правила и нормативи и не може да се приложи чл. 134, ал. 5 ЗУТ, въз основа на писмено заявление на инвеститора, подадено до общинската администрация, се допуска изменение на действащия подробен устройствен план при условията и по реда на ЗУТ.

Раздел V

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ И ОБОСОБЕНИ ТЕРЕНИ

Чл. 31. (1) Допуска се промяна на предназначението на устройствените зони в градския район по чертежа в мащаб 1:10 000, както следва:

1. от вилна устройствена зона в предимно жилищна устройствена зона с преобладаващо индивидуално застрояване;

2. от жилищна устройствена зона или устройствена зона за общественообслужващи дейности в централна устройствена зона.

(2) За промяната по ал. 1 е необходимо да се вземе решение от Столичния общински съвет по мотивирано предложение на главния архитект на София, което е съгласувано с Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(3) Решението по ал. 2 е основание за възлагане на подробен устройствен план със съответните правила и нормативи към него по смисъла на ЗУТ.

Чл. 32. (1) Допуска се промяна на предназначението на устройствени зони, части от тях или обособени терени в околградския район по чертежа в мащаб 1:25 000, както следва:

1. от вилна устройствена зона в жилищна устройствена зона;

2. от зона за стопанска инициатива в индустриално-производствена или складово-производствена зона;

3. от земеделска зона с разрешено застрояване във вилна зона.

(2) За промените по ал. 1 е необходимо да се вземе решение от Столичния общински съвет по мотивирано предложение на главния архитект на София, което е съгласувано с Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(3) Решението по ал. 2 е основание за възлагане изработването на подробен устройствен план със съответните правила и нормативи към него по смисъла на ЗУТ.

Чл. 33. (1) Предназначението на отделни поземлени имоти може да се променя само при условията и по реда на чл. 30, ал. 4.

(2) Извън случаите по ал. 1 предназначението на отделните поземлени имоти и правилата и нормите за застрояването им не може да се изменят за срока до влизането в сила на новия общ устройствен план.

Раздел VI**СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ И ВРЕМЕННИ ОГРАНИЧЕНИЯ**

Чл. 34. (1) С цел да се запазят възможностите за потвърждаване и осъществяване на особено важни предвиждания от предишни градоустройствени планове, както и да се запазят особено важни резерви за стратегически, рискови за устойчивото развитие и други нужди, терените на охранните полоси по чл. 5, ал. 3 и чл. 22, ал. 3 се обявяват за резервни и за тях се налага строителна забрана на основание чл. 198 ЗУТ до изработването, одобряването и влизането в сила на новия общ устройствен план.

(2) В резервните терени по ал. 1 не се допускат временни строежи по реда на чл. 49 и следващи от ЗУТ.

Чл. 35. В период до 5 години от влизането в сила на подробния устройствен план временни строежи могат да се разрешават по реда на чл. 49, ал. 2, чл. 50 и следващи от ЗУТ в поземлени имоти, за които е установен нов начин или характер на застрояване, при условие че за обекта са осигурени източници за водоснабдяване и електрозахранване, както и необходимите комуникационно-транспортни връзки.

Раздел VII**РЕЖИМ НА ПОЛЗВАНЕ И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ОБЩИЯ И ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ОБЕКТИ - ПУБЛИЧНА СОБСТВЕНОСТ НА ДЪРЖАВАТА И ОБЩИНАТА**

Чл. 36. (1) Собствениците на поземлени имоти, за които с общите и подробните устройствени планове е предвидено изграждане на обекти - публична собственост на държавата и общината, имат право по изключение да изградят временни строежи по чл. 49, ал. 1 и 3 и следващи от ЗУТ за задоволяване на неотложни жилищни, професионални, обслужващи и стопански нужди.

(2) Временните строежи се свързват към съществуващите общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура с временни връзки, които се изграждат от инвеститора.

Чл. 37. До реализирането на подробния устройствен план незастроени поземлени имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, детски и спортни площадки и други подобни открити обекти.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За всички случаи извън обхвата на правилника се прилагат правилата и нормативите, установени със ЗУТ и подзаконовите актове към него, както и разпоредбите на други нормативни актове, свързани с устройството на територията, доколкото не противоречат на ЗУТ.

§ 2. При различия на правилата и нормативите по правилника с наредбите по прилагането на ЗУТ се прилагат правилата и нормативите по правилника.

§ 3. Указания по прилагането на правилника дава кметът на Столичната община съгласувано с министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§ 4. За случаите на застрояване в земеделски земи (земеделска зона с разрешено застрояване, означена като (Ср) в правилника) не се прилага чл. 3, т. 2 от Наредба № 2 от 1998 г. за застрояване в земеделските земи.

§ 5. (1) Изменения на общия градоустройствен план на София, процедурирани по реда на § 6, ал. 3 от преходните разпоредби на ЗУТ, които не съответстват на предвидените с правилника устройствени зони, след влизането им в сила се нанасят служебно в чертежите по ал. 2 и 3.

(2) Изменения на общия градоустройствен план на София, процедурирани по реда на § 6, ал. 3 от преходните разпоредби на ЗУТ и не влезли в сила до влизането в сила на правилника, които съответстват на предвидените с правилника устройствени зони, се прекратяват служебно.

(3) Не се допуска процедуриране на нови частични изменения на общия градоустройствен план след влизането в сила на правилника.

§ 6. Правилникът се издава на основание чл. 3, ал. 1 от Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София (ЗОПОГПС) и § 19 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на ЗОПОГПС (ДВ, бр. 41 от 1998 г.).

Буквено-цифров идентификационен код на устройствените зони

1. Буквено-цифровият идентификационен код на устройствените зони се изписва със:
а) двуцифрено число, означаващо поредния номер на административния район съгласно чл. 2, ал. 2 от Закона за териториалното деление на Столичната община и големите градове в Република България;

б) съчетание от главни и малки букви, съответстващи на устройствените зони съгласно чл. 5 от правилника;

в) крайно двуцифрено число, означаващо поредния номер на вида устройствена зона в административния район.

2. Идентификационните двуцифрени кодове на административно-териториалните райони на Столичната община са, както следва:

- 01 - "Средец"
- 02 - "Красно село"
- 03 - "Възраждане"
- 04 - "Оборище"
- 05 - "Сердика"
- 06 - "Подуяне"
- 07 - "Слатина"
- 08 - "Изгрев"
- 09 - "Лозенец"
- 10 - "Триадица"
- 11 - "Красна поляна"
- 12 - "Илинден"
- 13 - "Надежда"
- 14 - "Искър"
- 15 - "Младост"
- 16 - "Студентска"
- 17 - "Витоша"
- 18 - "Овча купел"
- 19 - "Люлин"
- 20 - "Връбница"
- 21 - "Нови Искър"
- 22 - "Кремиковци"
- 23 - "Панчарево"
- 24 - "Банкя"

3. Възприетите буквени означения на устройствените зони са следните:

Ж - група "Жилищни устройствени зони":

а) смесена жилищна устройствена зона, означена като (Жс) - за градския и околорадския район;

б) предимно жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване, означена като (Жк) - само за градския район;

в) предимно жилищна устройствена зона с преобладаващо индивидуално застрояване, означена като (Жи) - за градския и околорадския район;

г) предимно жилищна устройствена зона с преобладаващо индивидуално застрояване, с ограничителни параметри и показатели, означена като (Жио) - само за градския район;

д) жилищно-курортна устройствена зона, означена като (Жр) - само за градския район;

е) вилна устройствена зона, означена като (Жв) - за градския и околорадския район.

О - група "Обществени устройствени зони":

а) централна устройствена зона, означена като (Оц) - само за градския район;

б) устройствена зона за обществени и обслужващи дейности, означена като (Оо) - за градския и околорадския район;

в) устройствена зона за общественообслужващи дейности и озеленяване, означена като (Оз) - само за градския район.

З - група "Устройствени зони за озеленяване, спорт и отдих":

а) зона за паркове и градини, означена като (Зп) - за градския и околорадския район;

б) зона за спорт и атракции, означена като (Зс) - за градския и околорадския район.

П - група "Производствени устройствени зони":

а) индустриално-производствена устройствена зона, означена като (Пп) - за градския и крайградския район;

б) складово-производствена устройствена зона, означена като (Пс) - за градския и крайградския район;

в) производствена зона за високотехнологични производства, означена като (По) - за градския район;

г) смесена производствена зона, означена като (Псм) - само за градския район;

д) зона за стопанска инициатива, означена като (Псс) - само за околорадския район.

С - група "Земеделски устройствени зони":

а) земеделска зона с разрешено застрояване, означена като (Ср) - само за околорадския район;

б) земеделска зона без право на застрояване, означена като (Сб) - само за околорадския район.

Г - група "Горски устройствени зони":

а) горска зона с разрешено застрояване, означена като (Гр) - само за околорадския район;

б) горска зона без право на застрояване, означена като (Гб) - само за околорадския район.

Т - Обособени терени за специфични нужди за:

а) транспортна инфраструктура, означена като (Тти) - за градския и околорадския район;

б) летища, означени като (Тл) - само за градския район;

в) бази на транспорта, означени като (Ттб) - за градския и околорадския район;

г) паметници на културно-историческото наследство, означени като (Ткин) - за градския и околорадския район;

д) локални градини и озеленяване, означени като (Тго) - само за градския район;

е) гробищни паркове, означени като (Тгп) - за градския и околорадския район;

ж) реки, напоителни, отводнителни и защитни канали, означени като (Трк) - за градския и околорадския район;

з) охранни зони на водоизточници, включително минерални извори, означени като (Тви) - за градския и околорадския район;

и) площи съоръжения на електроснабдяването, означени като (Тел) - за градския и околорадския район;

к) площи В и К съоръжения, означени като (Твк) - за градския и околорадския район;

л) отбраната и сигурността, означени като (Тсо) - за градския и околорадския район;

м) държавни и правителствени нужди, означени като (Тпо) - само за градския район;

н) природна защита (резервати, природни паркове и др.), означена като (Тпз) - за градския и околорадския район;

о) други нужди, означени като (Тд) - за градския и околорадския район.

И - охранни полоси за перспективно развитие на градската техническа инфраструктура:

а) охранни полоси за развитие на транспортната инфраструктура, означени като (Иу) - за градския и околорадския район;

б) охранни полоси за развитие на инженерната инфраструктура, означени като (Ии) - за градския и околорадския район.