

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
Г-Н ДИМИТЪР ГЛАВЧЕВ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 87, ал. 1 от Конституцията на Република България и чл. 76, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Народното събрание внасям законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община с мотиви и предварителна оценка на въздействието към него.

Моля, законопроектът да бъде представен за разглеждане и приемане, съгласно установения ред.

ВНОСИТЕЛ:

Александър Ненков

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТВЪРТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

Проект!

ЗАКОН
ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА
УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

(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, 80, 82, 106 и 108 от 2006 г., бр. 41, 53 и 61 от 2007 г., бр. 33, 43, 54, 69, 98 и 102 от 2008 г., бр. 6, 17, 19, 80, 92 и 93 от 2009 г., бр. 15, 41, 50, 54 и 87 от 2010 г., бр. 19, 35, 54 и 80 от 2011 г., бр. 29, 32, 38, 45, 47, 53, 77, 82 и 99 от 2012 г., бр. 15, 24, 27, 28, 66 и 109 от 2013 г., бр. 49, 53, 98 и 105 от 2014 г., бр. 35, 61, 62, 79 и 101 от 2015 г.; бр. 15 и 51 от 2016 г. и бр.13 и бр.63 от 2017г.)

§ 1. В чл. 6 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1:

- а) в текста преди т. 1 изречение първо се заличава;
- б) в т. 3 индексът „(Смф)“ се заличава;
- в) в т. 4 след думата „зони“ се добавя „и терени за специфични производства“;
- г) в т. 5 думата „самостоятелни“ и индексът „(З)“ се заличават;
- д) в т. 6 след думата „зони“ се добавя „и терени“, а индексът „(Са)“ се заличава;
- е) в т. 7 след думата „зони“ се добавя „и терени“, а индексът „(С)“ се заменя с индекса „(Сс)“;
- ж) в т. 8 след думата „зони“ се добавя „и терени“;

2. Алинея 2 се отменя.

§ 2. В чл. 7 думите „Закона за защитените територии и Закона за горите“ се заменят с думите „действащото законодателство“.

§ 3. В чл. 8 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1:

- а) в текста преди т. 1 изречение първо се заличава;
- б) в т. 2 индексът „(Смф)“ се заличава;
- в) в т. 5 след думата „зони“ се добавя „и терени за специфични производства“;
- г) в т. 6 индексът „(З)“ се заличава;
- д) в т. 7 след думата „зони“ се добавя „и терени“, а индексът „(Са)“ се заличава.

2. Алинея 2 се отменя.

§ 4. В чл. 9 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1:

а) в текста преди т. 1 изречение първо се заличава;

б) в т. 1:

аа) в буква „а“ индексът „(Ц-1)“ се заменя с индекса „(Ц1)“;

бб) в буква „б“ думата „софийски“ се заменя с „градски“, а индексът „(Ц-2)“ се заменя с индекса „(Ц2)“;

вв) в буква „в“ след думата „зона“ се добавя „централна“, а индексът „(Ц-3)“ се заменя с индекса „(Ц3)“;

в) в т. 2:

аа) в текста преди буква „а“ индексът „(Смф)“ се заличава;

бб) създава се нова буква „а“:

„а) смесена многофункционална зона „(Смф)“

вв) досегашната буква „а“ става буква „б“ и се изменя така:

„б) смесена многофункционална устройствена зона със занижени параметри „(Смф1)“;

гг) досегашната буква „б“ става буква „в“ и се изменя така:

„в) смесена многофункционална устройствена зона предимно за околградския район „(Смф2)“;

г) в т. 3 думите „обществено обслужване“ се заменят с думите „обществено-обслужващи дейности“;

д) в т. 5 след думата „зони“ се добавя „и терени“, а индексът (3) се заличава;

е) в т. 6 след думата „зони“ се добавя „и терени“, а индексът „(Са)“ се заличава;

ж) в т. 7 думите „устройствени зони и терени“ се заменят с „територии“;

з) в т. 8 индексът „(Т)“ се заличава.

2. Алинеи 2, 3 и 4 се изменят така:

„(2) Параметрите на застрояване в устройствената зона на новия делови център се определят с подробен устройствен план, включващ задължително и работен устройствен план, одобрени по реда на Закона за устройство на територията.

(3) Застрояването в урегулираните поземлени имоти с лице към първостепенната улична мрежа от II-ри и III-ти клас в устройствената зона на новия делови център се осъществява въз основа на подробни устройствени планове, изготвени на базата на обемно-устройствени проучвания в обхват, минимум лицето на един квартал. Въз основа на обемно-устройствените проучвания се изготвят специфични правила и нормативи за прилагане на подробните устройствени планове.

(4) Обемно-устройствените проучвания и изготвените въз основа на тях специфичните правила и нормативи за застрояване на отделните квартали по ал. 3 се одобряват от Столичния общински съвет. За квартали, в които има обекти на културно-историческото

наследство, обемно-устройственото проучване и специфичните правила и нормативи се одобряват след положително становище на Министъра на културата.”

3. Алинея 5 се отменя.

§ 5. В чл. 10 се правят следните изменения и допълнения:

1. Алинея 1 се отменя.

2. В ал. 2 се правят следните изменения и допълнения:

а) в т. 1 съюзът „за“ се замества със съюза „на“;

б) в т. 3 след думата „дерета“ се поставя запетая и частицата „и“ отпада;

в) в т. 4 думите „градини на резиденции“ се заличават; след думата „етнографски“ се поставя запетая и думите „и други градини“ се заменят с „балнеоложки обекти и други.“;

г) в т. 6 след думата „зони“ се добавя „ и терени“;

д) в т. 8 след думата „площи“ се добавя „за широко обществено ползване“;

е) създават се т. 9, 10, 11 и 12:

„9. терени за бази на зелената система (Тбз);

10. природни резервати (Рзп);

11. природни паркове (Рпп);

12. защитени местности и природни забележителности (Рдз)“.

3. Алинея 3 се изменя така:

„(3) В зелената система се включват и 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.“;

4. Създават се нови ал. 4 и 5:

„(4) Озеленени площи за широко обществено ползване се предвиждат с подробните устройствени планове само в устройствените зони и самостоятелните терени на зелената система по ал. 1 и 2 с изключение на плановете по чл. 16 от ЗУТ. Допуска се озеленени площи за широко обществено ползване да се предвиждат с подробни устройствени планове в устройствените зони извън посочените в ал. 1 и 2 по мотивирано предложение на постоянната комисия към Столичния общински съвет, която отговаря по въпросите на околната среда, земеделието и горите.

(5) Предвидената с общия устройствен план и Приложението към чл. 3, ал. 2 минимална озеленена площ в устройствените зони, извън посочените в ал. 1 и ал. 2, е за ограничено обществено ползване и допълва зелената система.“;

5. Досегашната ал. 4 става ал. 6;

6. Досегашната ал. 5 става ал. 7, като думата „утвърдени“ се заменя с „одобрени“, а текстът „се признават за осъществени мероприятия“ се заменя със „се считат за реализирани мероприятия.“

§ 6. В чл. 11 се правят следните изменения и допълнения:

1. Алинея 1 се изменя така:

„(1). Предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система по чл. 10, ал. 1 и ал. 2, както и предназначението на поземлени имоти, попадащи в тях, може да се променя само в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 1, съответно в предназначение, допустимо само в тези зони и терени“.

2. Алинея 3 се отменя.

§ 7. Член 12 се изменя така:

„Чл. 12. В незастроени поземлени имоти, попадащи в устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система, при спазване на устройствените правила и нормативи по този закон, се допуска изграждането на временни строежи от собствениците им след провеждане на обществено обсъждане, само ако строежите са с функции за:

1. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
2. поддържане на зелената система;
3. открити обекти за спортни дейности;
4. площадки за игра.”

§ 8. В чл. 13, ал. 2 се отменя.

§ 9. В чл. 15 се правят следните изменения и допълнения:

1. Създава се ал. 1 :

„(1) Териториите за далекоперспективно развитие се означават с буква „д“ след буквения индекс на устройствената зона, с райе в съответния цвят. Тяхното усвояване по новото предназначение се предвижда да започне след 2025 г.”;

2. Досегашният текст става ал. 2 и думите „2020 г.“ се заменят с „2025 г.“.

§ 10. В чл. 16 след текста „Общия устройствен план на Столична община“ се поставя запетая и се добавя „както и в случаите на предоставена концесия с решение на Министерския съвет”; след думата „трасе“ се добавя „за проектиране“.

§ 11. Създават се нови чл. 16а, 16б, 16в, 16г, 16д, 16е и 16ж:

„Чл. 16а. За функции, определени в ОУП като стратегически за развитието на града и региона или от национално значение, се допуска промяна на предназначението на самозалесили се земеделски или горски територии, попадащи в „земеделска зона“ (Ссб и Ссп) след взето решение от СОС и съгласуване от Министерството на регионалното развитие и благоустройството за всеки конкретен случай.

Чл. 16б. (1) За териториите с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер към подробните устройствени планове се изготвят специфични правила и нормативи, когато се налагат допълнителни ограничения, свързани със застрояването, по становище на съответните специализирани органи. Специфичните изисквания към устройствените параметри са посочени в табличен вид - „Зони и терени с устройствени режими в отклонение от общите към ОУП и изискващи специфични правила и норми“ към схемите на ОУП на СО.

- (2) Специфичните правила и нормативи се изработват и одобряват заедно с ПУП.

(3) В графичната част на Общия устройствен план на Столична община в М 1:10 000 и М 1:25 000 териториите по ал. 1 са отбелязани със звездичка, поставена след буквения индекс на съответната устройствена зона.”

Чл. 16в. (1) В териториите за много високо строителство височината на сградите не се ограничава, независимо от устройствената зона, в която попадат.

(2) Плътността и интензивността на застрояване в териториите за много високо строителство се определят и доказват с подробен устройствен план, включващ и работен устройствен план.“;

Чл. 16 г. (1) Освен в случаите по чл. 16в, ал. 2, плътността и интензивността на застрояване не се ограничават и в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, когато същите са с площ под 500 кв.м.

(2) Разпоредбата на ал. 1 не се прилага, когато урегулираният поземлен имот има лице към две улици, едната от които е задънена.

(3) Извън случаите по ал. 1 и чл. 16в, ал. 2, плътността и интензивността на застрояване се определят по Приложението към чл. 3, ал. 2, независимо от това дали урегулираният поземлен имот е ъглов или не.

Чл. 16д. (1) За сгради с височина над 75 метра подробните устройствени планове включват задължително работен устройствен план.

(2) Подробните устройствени планове по ал. 1 се одобряват от Столичния общински съвет.“;

Чл. 16е. (1) За одобряване на подробни устройствени планове, предвиждащи строителство на обществообслужващи сгради с разгъната застроена площ над 20 000 кв. м. и/или височина над 75 метра се изисква доказване на транспортно-комуникационно обезпечаване на територията въз основа на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик в достатъчен за обслужването обхват.

(2) Извън случаите по ал. 1, доказване на транспортно – комуникационното обезпечаване на територията, за одобряване на подробни устройствени планове се изисква по решение на общинския експертен съвет по устройство на територията.

(3) Столичния общински съвет приема наредба за извършване на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване.“;

Чл. 16ж. За всички видове устройствени зони, без да се нарушават допустимите за съответната зона параметри Кинт и % на озеленяване, отклонения до 5% от максимално допустимата плътност на застрояване се допускат по изключение с разрешение на Общинския експертен съвет за устройство на територията.“;

§ 12. В чл. 17, ал. 2 думите „този закон” се заменят с „акта за одобряване на съответния подробен устройствен план“;

§ 13. Създават се нови чл. 17а и 17б:

„Чл. 17а. (1) Подробните устройствени планове за реструктуриране на жилищните комплекси в жилищните зони с преобладаващо комплексно застрояване (Жк) не могат да

се изменят в срок от 5 години от влизането им в сила по отношение характера на застрояване – от ниско в средно и/или високо и от средно във високо застрояване.

(2) Изключения от правилото по ал. 1 се допускат само при изменение в общия устройствен план, който предвижда за територията зона, различна от жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк).

Чл. 176. Столичният общински съвет приема наредба за градската среда с правила и нормативи за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли.”

§ 14. В чл. 18 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 2 след думата „имот” се поставя запетая и се добавя „като изключения се допускат при условия и ред, определени в наредбата по ал. 1.”;

2. В ал. 3 след думата „гаражи” се поставя запетая и се добавят думите „паркинг-гаражи и отделни места за паркиране”;

§ 15. Създава се чл. 18а:

„Чл. 18а. Строителството на нови сгради се разрешава само ако с инвестиционните проекти се осигуряват необходимите места за разполагане на съоръжения за разделно събиране на отпадъци с изключение на строителството на еднофамилни жилищни и вилни сгради.“

§ 16. В чл. 19 се създава ал. 7:

„(7) Минимално определеният с общия устройствен план процент от площта на имотите за озеленяване с висока дървесна растителност, се определя с инвестиционния проект (част паркоустройство и благоустройство) по проекцията на короните на дървета на 12-годишна възраст, съобразно вида им, посочен в дендрологичния проект. С висока дървесна растителност е допустимо да бъде оползотворен и целият минимално определен процент от площта на имотите за озеленяване.”

§ 17. В чл. 20 думите „глоба в размер от 1000 до 10000 лв.” се заменят с „глоба в размер от 10 000 до 50 000 лв.”, а думите „имуществена санкция в размер от 10000 до 100000 лв.” се заменят с „имуществена санкция в размер от 50 000 до 200 000 лв.”;

§ 18. В чл. 21 се създава ал. 5:

„(5) Собственик, който премахва или е премахнал строеж без одобрени инвестиционни проекти по части план за безопасност и здраве и план за управление на строителните отпадъци се наказва с глоба от 500 до 20 000 лева за физически лица, а когато нарушението е извършено от юридическо лице или едноличен търговец, се налага имуществена санкция в размер от 1 000 до 50 000 лева.”

§ 19. В Допълнителните разпоредби се правят следните изменения и допълнения:

1. В §1:

а) точка 3 се изменя така:

„3. „Зелената система“ е съвкупност от терени, предназначени в подробен устройствен план за озеленени площи за широко обществено ползване за трайно задоволяване на обществените потребности, реализираните в съответствие с общ и/или подробен устройствен план озеленени площи и предвидените с общ устройствен план озеленени площи в градския и околградския район, както и териториите за природна защита, защитните гори и земи, рекреационните земи и гори и лесопарковете.”;

б) създават се т. 5, 6, 7, 8 и 9:

„5. „Градски район“ е територията в строителните граници на гр. София.

6. „Околоградски район“ е територията между строителните граници на гр. София и административно-териториалните граници на Столичната община, включваща населените места: Балша, Банкя, Бистрица, Ботунец, Бусманци, Бухово, Владая, Войняговци, Волуяк, Герман, Горни Богров, Доброславци, Долни Богров, Долни Пасарел, Драгалевци, Железница, Желява, Житен, Иваняне, Казичене, Клисура, Кремиковци, Кривина, Кокаляне, Кубратово, Кътина, Лозен, Локорско, Мало Бучино, Мирвяне, Мрамор, Мърчаево, Негован, Нови Искър, Панчарево, Плана, Подгумер, Световрачене, Сеславци, Челопечене, Чепинци и Яна, заедно с техните землища.

7. „Централната градска част“ на гр. София включва територията в обхват: 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.

8. Територии за много високо строителство са териториите, разположени:

а) източно и западно от Софийския околоръстен път, ограничени от: ул. „3-ти март“, кв. Филиповци, р. Шейовица, р. Какач, продължение на бул. „Добринова скала“ от бул. „Сливница до р. Какач, бул. „Добринова скала“, ул. „Ицках Грациани“, продължение на ул. „3-ти март“ от ул. „Ицках Грациани“ до Софийски околоръстен път.

б) северно и южно от бул. „Цариградско шосе“, ограничени от: бул. „Александър Малинов“, бул. „Христофор Колумб“, бул. „Проф. Цветан Лазаров“, ул. „Обиколна“, р. Искър, бул. „Цариградско шосе“, ул. „Обреща“, бул. „Самоковско шосе“, бул. „Андрей Сахаров“, ул. „Ресен“, ул. „Анна Ахматова“.

9. „Междублоково пространство“ е площта между сградите, която е устроена като паркове и градини, места за паркиране, площадки за игра, пясъчници, плочници, тротоари, алейни мрежи, асфалтови и тревни площи и други и е предназначена да обслужва функционално комплексното жилищно строителство. За определяне на площта като междублоково пространство е без значение дали същата е урегулирана в самостоятелен урегулиран поземлен имот или не.”

2. Създават се § 1а, 1б и 1в:

„§ 1а. Кметът на общината може да предоставя свои функции по този закон на заместниците си, на главния архитект на общината и на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 1б. Решенията на Столичен общински съвет по този закон се съобщават на заинтересованите лица чрез обнародване в „Държавен вестник“.”

§ 1 в. (1) При надвишаване на допустимите за съответната устройвена зона показатели за плътност и интензивност на застрояване в случаите, определени в закона, се заплаща такса в трикратен размер на дължимата такса за разрешението за строеж за допълнителната разгъната застроена площ.

(2) При надвишаване на допустимата плътност на застрояване в случаите по чл. 16ж се заплаща такса в допълнителен размер на 5% от таксата за разрешението за строеж.

§ 20. В Приложението към чл. 3, ал. 2 се правят следните изменения и допълнения:

1. В наименованието на колона 6 след думата „ограничения“ се добавя „и специфични изисквания“;

2. В колона 6 срещу „Урбанизирани територии“ се създава нов текст:

„1. Допуска се промяна на предназначението, определено с подробния устройствен план (ПУП) за определени урегулирани поземлени имоти (УПИ) от жилищни в нежилищни и от нежилищни в нежилищни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране, която се съобщава на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ.

2. Допуска се промяна в характера на застрояване от високо в средно и/или ниско и от средно в ниско при свободно разположени в урегулирания поземлен имот сгради. В тези случаи характерът на застрояване на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране.

3. При урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, размерите на УПИ (лице и повърхност) се определят с подробния устройствен план.

4. Максимално допустимите параметри на застрояване за детски градини, училища, висши учебни заведения, здравни заведения, заведения за социални грижи са, както следва:

- за детски градини - плътност на застрояване (П) до 30 %, минимална озеленена площ 50 %;

- за училища - плътност на застрояване (П) до 40 %, коефициент на интензивност (Кинт.) до 1,2; минимална озеленена площ 20 %;

- за висши учебни заведения - П до 40 %, К инт. до 1,2, минимална озеленена площ 30 %;

- за здравни заведения - П до 40 %, К инт. до 1,2, а минимална озеленена площ 30 %;

- за заведение за социални грижи - П до 30 %, Кинт. до 1,2, мин. озеленена площ 30 %.

5. Не се допуска промяна предназначението на сгради за детски градини, училища, висши учебни заведения, здравни заведения, заведения за социални грижи, допуснати при спазване на горните параметри на застрояване, след издаване на разрешението за строеж, както и след въвеждане на сградата в експлоатация.

6. В устройствените зони, в които не са посочени максимални стойности за кота корниз на сградите в настоящото приложение, се определят следните максимални коти корниз :

6.1. за територията на Централната градска част – 50 м. с изключение на имотите по чл. 9, ал. 3, за които кота корниз е неограничена;

6.2. за територията, ограничена от Централната градска част, бул. „Драган Цанков“, бул. „Св. Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „Андрей Сахаров“, бул. „Александър Малинов“, Софийски околовръстен път, бул. „Цар Борис III“ – 75 м.;

6.3. за територията, ограничена от Централната градска част, бул. „Цар Борис III“,

Софийски околоръстен път, северна строителна граница на гр. София, източна строителна граница на гр. София, Софийски околоръстен път, бул. „Александър Малинов“, ул. „Андрей Сахаров“, ул. „Проф. Марко Семов“, бул. „Св. Климент Охридски“, бул. „Драган Цанков“ – 125 м.;

6.4. за територията, ограничена от Софийски околоръстен път, южна строителна граница на гр. София, бул. „Цар Борис III“ – 15 м.

За оформяне рамката на улиците и булевардите имотите по т. 6, с лице към посочените по-горе гранични за териториите улици и булеварди, се причисляват към по-благоприятната територия.

Посочените ограничения не се отнасят за териториите за много високо строителство, определени в § 1, т. 8.“;

3. В колона 6 на „Група жилищни устройствени зони“ след изречение второ се добавя: „За устройствени зони Жм1, Жм2, Жм3 и Жв параметрите на застрояване в определените граници по Приложението се конкретизират със схема за „Територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“, която се приема от Столичен общински съвет по доклад на кмета на общината с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците“. Изречения трето, четвърто и пето се заличават.;

4. В колона 6 на т. 1 думите „Допуска се промяна на функцията в обществена. Задължително подземно ниво РГ.“ се заличават.

5. В колона 6 на т. 2 се създава ново изречение трето: „При изменение на ПУП за тези УПИ отново се спазват изискванията за разстояния между предвидените и съществуващите сгради по правилата на комплексното застрояване, по които правила са одобрени тези планове“; думите „за озеленяване с режим на Тго“ се заменят със „за озеленени площи за широко обществено ползване; последното изречение се заличава и се създава ново изречение: „Реализираните в междублоковите пространства озеленени площи се урегулират за широко обществено ползване, като не се държи сметка за спазване нормативите за определяне на прилежащия терен (урегулиран поземлен имот) на съществуващи сгради при реструктуриране на жилищни комплекси.“

6. В колона 3 на т. 3 числото „2,3“ се заменя с числото „2,5“.

7. В т. 5 се правят следните изменения:

а) в колона 2 след числото „20“ се добавя „до“;

б) в колона 3 след числото „0,6“ се добавя „до“;

в) в колона 4 след числото „70“ се добавя „до“;

г) в колона 5 след числото „7“ се добавя „до“.

д) в колона 6 думите „и за двата случая“ се заличават.

8. В т. 6, колона 6 в изречение първо думите „за които минималната площ на УПИ е 500 кв. м. и минимално лице 16 кв. м.“ се заличават, в изречение второ думите „за които минималната площ на УПИ е 600 кв. м. и минималното лице – 18 м.“ се заличават, в изречение трето думите „и в двата случая“ се заличават.

9. В т. 7, колона 6 думата „третия“ се заменят с „втория“.

10. В т. 8, колона 6 думите „за двата случая“ се заличават.

11. В общия текст на „Група централни устройствени зони“, колона 6, изречения трето и четвърто се заличават; думата „застройката“ се заменя със „застрояването“; думите „високи дървесни насаждения“ се заменят с думите „висока дървесна растителност“;
12. В т. 9, колона 6 след думата „РУП“ се поставя точка, а думите „изготвени на база обемно-устройствени проучвания, одобрени от СОС“ се заличават.
13. В т. 10, колона 6 текстът „Показателите от долния ред“ се заменят със „Завишените показатели“.
14. В „Група смесени многофункционални устройствени зони“ в общия текст изречения второ и трето се заличават.
15. В т. 14, колона 6, „20%“ се заменят с „60%“, а думите „за всеки УПИ“ се заменят с „на всяка сграда в УПИ“.
16. В общия текст на „Група устройствени зони за общественообслужващи дейности“ изречение второ се заличава.
17. В т. 15, колона 6, изречение второ се заличава.
18. В т. 20, колона 6, изречение второ и думите „за здравна защита на селищната среда“ се заличават.
19. В т. 21, колона 6, изречение второ се заличава.
20. В т. 22, колона 6, думите „общезития за изследователи, преподаватели и работещи в предприятията“ и „съгласно хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда“ се заличават.
21. В т. 35, колона 6, последното изречение се заличава.
22. В т. 36, колона 6, последното изречение се заличава.
23. В „Група устройствени зони и терени за спорт и атракции“ в колона 6 изречение второ се заличава.
24. В т. 42, колона 6, думата „задължително“ се заличава.
25. В т. 44, колона 6, текста се изменя така:

„Без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване на изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ.“
26. В т. 61, колона 6, думите „ЗВ и Наредба № 3 от 2000 г. на МОСВ, МЗ и Министерството на регионалното развитие и благоустройството“ се заменят със „Закона за водите“.
27. В т. 62, колона 6, думите „ЗВ, ЗЗ и Наредба № 14 на МЗ“ се заменят със „Закона за водите“.
28. В т. 66, колона 6, думите „Наредба № 12 от 2001 г. на Министерството на регионалното развитие и благоустройството за проектиране в свлачищни район“ се заменят с „нормите за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони“.
29. В т. 67, колона 6, думите „НПССЗР /1987 г./“ се заличават и се добавя „и нормите за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.“
30. Точки от 1 до 9 след приложението се отменят.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 21. Столичният общински съвет може да одобрява подробни устройствени планове в отклонение от устройствените показатели на Приложението към чл. 3, ал. 2 за запазване на съществуващи към датата на влизане в сила на този закон недвижими културни ценности или спортни обекти. Решението се взема с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

§ 22. Сроковете за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти – публична общинска или публична държавна собственост на територията на Столичната община по отношение на подробни устройствени планове, влезли в сила до датата на влизане в сила на Закона за устройство и застрояване на Столична община, започват да текат от влизането в сила на закона – 28 януари 2007 г.

§ 23. (1) Започнатите производства по изработване и одобряване на устройствени планове и на техните изменения до влизането в сила на този закон се довършват по реда на този закон.

(2) За започнато производство по изработване и одобряване на устройствени планове или на техните изменения по ал. 1 се смята датата на разрешаване или възлагане на изработването на съответния проект.

§ 24. 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.

§ 25. (1) Влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за пререструктуриране на жилищния комплекс в жилищните зони с преобладаващо комплексно застрояване не могат да се изменят в срок от 5 години от влизането им в сила по отношение характера на застрояване – от ниско в средно и/или високо и от средно във високо застрояване.“

(2) Изключения от правилото по ал. 1 се допускат само при изменение в общия устройствен план, който предвижда за територията зона, различна от жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк).

§ 26. Влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община, които предвиждат свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота и които са приложени по смисъла на Закона за устройство на територията, запазват действието си за неприложената си част, независимо че противоречат на устройствените показатели на Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община, когато се налага покриване на изградени калканни стени.

§ 27. (1) Влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община, които предвиждат урегулирани поземлени имоти с предназначение за озеленяване и които попадат в устройствени зони, извън посочените в чл. 10, ал. 2 и 3 от закона, се изменят при спазване изискванията на чл. 103, ал. 4 от Закона за устройство на територията. Тези подробни устройствени планове се одобряват след становище на общинските органи по озеленяване, че мероприятиято не е реализирано.

(2) Подробни устройствени планове по ал. 1, предвидени за градини, паркове и лесопаркове, се изменят след мотивирано положително становище на постоянната

комисия към Столичния общински съвет, която отговаря по въпросите на околната среда, земеделието и горите.

§ 28. Столичният общински съвет приема схемата за „Територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“ за устройствени зони Жм1, Жм2, Жм3 и Жв по този закон в срок от шест месеца от влизането му в сила.

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

§ 30. В Закона за териториалното деление на Столичната община и големите градове (обн., ДВ, бр. 66 от 1995 г.; изм. и доп., бр. 80 от 1995 г. и бр. 90 от 1999 г.) в чл. 2, ал. 2 се правят следните изменения:

1. Точки 17, 18 и 19 се изменят така:

„17. район „Витоша“ с граници: ул. Тодор Каблешков, бул. България, околоръстният път, ул. Витошки камбани (ул. 5-та), ул. Бяла река (ул. 1-ва), от точка с координати 4722216.03, 325069.35 през точки с координати: 4722181.18, 325030.69; 4722175.99, 325035.05; 4722163.82, 325019.61; 4722163.20, 325020.08; 4722158.54, 325001.36; 4722157.30, 325002.38; 4722151.54, 324979.72; 4722148.25, 324973.40; 4722135.15, 324971.98; 4722128.42, 324967.81; 4722105.88, 324948.40; 4722068.76, 324914.62; 4722071.53, 324910.23; 4722061.65, 324891.98; 4722045.60, 324882.08; 4722026.55, 324865.32; 4721992.16, 324839.15; 4722003.92, 324826.22; 4721982.22, 324808.81; 4721953.86, 324784.29 до точка с координати 4721944.41, 324769.78; ул. Хотнишки водопад (ул. 1-ва), от точка с координати 4721361.56, 324163.51 през точки с координати: 4721360.20, 324161.14; 4721356.22, 324156.62; 4721342.62, 324140.63; 4721302.28, 324120.95; 4721284.59, 324116.50; 4721240.29, 324089.29; 4721232.43, 324083.66; 4721173.97, 324078.17; 4721159.98, 324118.12; 4721152.11, 324118.28; 4721122.41, 324103.76; 4721117.97, 324106.74; 4721108.29, 324116.93; 4721096.93, 324127.00; 4721089.21, 324135.90; до точка с координати 4721087.73, 324139.30; границата между квартал Симеоново и с. Бистрица, границата със Софийска област до и по землищната граница на с. Владая и границата между квартал Княжево и квартал Горна баня до ул. Букек, ул. Букек, бул. Никола Петков, бул. Цар Борис III и включва селата Владая и Мърчаево и кварталите Бояна, Княжево, Драгалевци и Симеоново;

18. район „Овча купел“ с граници: околоръстният път, жп линията за Перник, ул. Монтевидео, ул. Обиколна, ул. 768, ул. Метохия на изток, ул. Гълъбова на юг, ул. 306, ул. Житница, Владайската река, бул. Овча купел, бул. Цар Борис III, бул. Никола Петков, ул. Букек, по границата между кварталите Горна баня и Княжево, до и по землищната граница на с. Владая, границата със Софийска област, до и по землищната граница на с. Мало Бучино и на квартал Градоман и с. Иваняне, по землищната границата между квартал Суходол и с. Иваняне до точка с координати 4731670.34, 311251.94 през точки с координати: 4731741.05, 311218.45; 4731740.54, 311217.39; 4731776.14, 311199.85; 4731775.54, 311198.71; 4731812.76, 311181.92 до точка с координати 4731826.99, 311175.54; ул. „Малобучински път“, по ул. „Разсадника“, землищната граница между кв. Филиповци и с. Иваняне от точка с координати 4732770.40, 312001.35 през точки с координати: 4732649.38, 312091.19; 4732638.09, 312082.55 до точка с координати 4732387.06, 312270.00 границата между кварталите Суходол и Филиповци, северният бряг на язовир Суходол, и включва кварталите Горна баня и Суходол и с. Мало Бучино;

19. район „Люлин“ с граници: околоръстният път, жп линията за гр. Банкя, продължението на бул. Панчо Владигеров, бул. Сливница, Суходолската река, северният бряг на язовир Суходол, границата между кварталите Филиповци и Суходол, от точка с координати 4732387.06, 312270.00 през точки с координати: 4732638.09, 312082.55; 4732649.38, 312091.19 до точка с координати: 4732770.40, 312001.35; границата между квартал Филиповци и с. Иваняне, границата със Софийска област и южната землищна граница на с. Волюяк и включва кварталите Филиповци и Република;“

2. Точки 23 и 24 се изменят така:

„23. район „Панчарево“ с граници: околоръстният път (без южната част на квартал Горубляне), р. Искър, шосето за Пловдив, околоръстният път със западните квартали на с. Казичене, бул. Ботевградско шосе, южната землищна граница на с. Долни Богров, границата със Софийска област, землищната граница между с. Бистрица и квартал Симеоново от точка с координати 4721087.73 324139.30 през точки с координати: 4721089.21, 324135.90; 4721096.93, 324127.00; 4721108.29, 324116.93; 4721117.97, 324106.74; 4721122.41, 324103.76; 4721152.11, 324118.28; 4721159.98, 324118.12; 4721173.97, 324078.17; 4721232.43, 324083.66; 4721240.29, 324089.29; 4721284.59, 324116.50; 4721302.28, 324120.95; 4721342.62, 324140.63; 4721356.22, 324156.62; 4721360.20, 324161.14 до точка с координати 4721361.56, 324163.51, ул. „Хотнишки водопад“ (ул. 1-ва), от точка с координати 4721944.41, 324769.78 през точки с координати: 4721953.86, 324784.29; 4721982.22, 324808.81; 4722003.92, 324826.22; 4721992.16, 324839.15; 4722026.55, 324865.32; 4722045.60, 324882.08; 4722061.65, 324891.98; 4722071.53, 324910.23; 4722068.76, 324914.62; 4722105.88, 324948.40; 4722128.42, 324967.81; 4722135.15, 324971.98; 4722148.25, 324973.40; 4722151.54, 324979.72; 4722157.30, 325002.38; 4722158.54, 325001.36; 4722163.20, 325020.08; 4722163.82, 325019.61; 4722175.99, 325035.05; 4722181.18, 325030.69 до точка с координати 4722216.03, 325069.35; ул. Бяла река (ул. 1-ва), ул. „Витошки камбани“ (ул. 5-та) и включва селата Герман, Железница, Лозен, Казичене, Кривина, Долни Пасарел, Плана, Кокаляне, Панчарево и Бистрица;

24. район „Банкя“ с граници: границата между квартал Филиповци и с. Иваняне, ул. „Разсадника“, ул. „Малобучински път“ от точка с координати 4731826.99, 311175.54 през точки с координати: 4731812.76, 311181.92; 4731775.54, 311198.71; 4731776.14, 311199.85; 4731740.54, 311217.39; 4731741.05, 311218.45 до точка с координати: 4731670.34, 311251.94 землищната граница между квартал Суходол и с. Иваняне землищната граница между селата Мало Бучино и Иваняне и квартал Градоман, границата със Софийска област и включва гр. Банкя, селата Клисурса и Иваняне и кварталите Градоман, Михайлово и Вердикал.“

ВНОСИТЕЛ:

Александър Ненков

МОТИВИ

към проекта на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община

С приемането на Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) се въвеждат специфични правила и нормативи за територията на столичния градски и околорадски район, които се явяват специални по отношение на общата уредба в Закона за устройство на територията.

Настоящият проект цели да реши възникналите при прилагане на закона проблеми в изтеклите 10 години, както и да отрази обществените нагласи, свързани с облика на Столицата.

Законопроектът е насочен към решаване на следните основни въпроси:

- въвеждане на регламенти относно високите сгради и зоните без максимални стойности за кота корниз на сградите;
- озеленяване;
- трафик и паркиране;
- градска среда;
- жилищни комплекси;
- намаляване на административната тежест и премахване на съществуващи ограничения;
- предвиждане издаването на нови подзаконови нормативни актове;
- актуализиране на текстове спрямо действащата нормативна уредба.

Високи сгради, трафик и паркиране

Местоположението на високите сгради в града е определящо за градския силует. Разполагането на такъв тип сгради например в южните градски територии е от съществено значение за визуалното възприемане на Витоша от почти целия град. В тази връзка се предлага ограничаване височината на сградите в зоните, в които в действащия закон (Приложението към чл. 3, ал. 2) не са посочени максимални стойности на котата корниз на сградите. За тези зони са определени:

- за централна градска част – до 50 м.;
- за териториите, които са от съществено значение за възприемането на планината:

 - в рамките на околоръстния път – 75 м.;
 - извън околоръстния път – 15 м.;
 - в останалата част на града – 125 м.

Въведените ограничения целят защита на централната градска част от една страна и историческия център, а от друга - южните части от територията на общината, които осигуряват визуалната връзка с планината Витоша.

Определянето на височините е направено въз основа на изследвания на съществуващите сгради и чрез обвързване с други действащи нормативи като Наредбата за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

С проекта за изменение се запазва възможността за застрояване без ограничение във височината на сградите в новия делови център (устройствена зона Ц1 съгласно ОУП).

Въвежда се понятие за „територии за много високо строителство“, в които височината на сградите не се ограничава при спазване на изискванията за разстояния по ЗУТ, а плътността и Кинт-а се определят и доказват с ПУП и РУП. Тези зони са концентрирани:

- Двустранно на Софийски околовръстен път при ж.к. „Люлин“;
- Двустранно на бул. „Цариградско шосе“ от кръстовището на 7-ми километър до р. Искър.

Независимо от зоната, в която попадат, високите сгради ще трябва да се съобразяват с изискванията на Закона за устройство на територията за разполагане на сградите по отношение на разстоянията между тях, включително и през улица.

Предвид зачестилите случаи, при които в зони без ограничение в кота корниз се използва /включително чрез изкуствено разделяне на УПИ/ възможността, която дава разпоредбата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, в ъглови урегулирани поземлени имоти със свързано застрояване на двете странични регулационни линии да се ползва неограничена плътност и интензивност на засторяване, се въвежда ограничение, при което това правило може да се ползва само за териториите с много високо строителство и в ъглови УПИ с площ до 500 кв.м. Разпоредбата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ е въведена с цел регламентиране възможността в територии с дребно имотна структура, в които се предвижда предимно свързано застрояване, такова да се реализира с покриване на калканите и в ъгловите имоти.

За сградите с общественообслужващи функции с РЗП над 20 000 кв.м. и/или с височина над 75 метра се въвежда изискване за транспортно-комуникационното обезпечаване на територията въз основа на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик.

С оглед важността на много високите сгради за града в законопроекта е предвидено за сградите с височина над 75 м. подробният устройствен план задължително да включва и работен устройствен план, като плановете се одобряват от Столичния общински съвет.

По отношение правилата за паркиране и гариране, които като принцип следва да се осигурят в границите на всеки урегулиран поземлен имот, се предвижда възможност, предвид спецификата на Столицата и нейния обществен транспорт /наличието на метро/ с Наредбата за условията и нормативите за изграждане на паркинги и гаражи да се допуснат изключения от това правило.

Зелена система

Законопроектът има за цел да дефинира точно понятието за „зелена система“, като се въведат ясни регламенти относно мястото на озеленените площи за широко обществено ползване, както и възможностите за предвиждането им в устройствени зони, извън посочените в чл. 10, ал. 1 и 2 от ЗУЗСО.

Предвидена е уредба на заварените от проекта планове с предвиждания „за озеленяване“ в устройствени зони извън зелената система.

При одобряване или изменение на тези планове основна роля се предоставя на специализираните органи по озеленяване и постоянната комисия към СОС, която отговаря за опазване на околната среда, земеделието и горите.

Застрояване в жилищните комплекси

За първи път се въвежда понятие за „междублоково пространство“.

Въвежда се защита за реализираните в междублоковите пространства озеленени площи, които задължително се уреждат за широко обществено ползване.

Урежуираните като озеленени площи за широко обществено ползване в междублоковите пространства терени не могат да променят предназначението си, защото стават част от зелената система на СО.

Въвежда се забрана подробните устройствени планове за реструктуриране на жилищните комплекси в жилищните зони с преобладаващо комплексно застрояване (Жк) да се изменят в срок от 5 години от влизането им в сила по отношение характера на застрояване - от ниско в средно и/или високо и от средно във високо застрояване. Целта на разпоредбата е одобреният след обществено обсъждане проект за реструктуриране и обществено приет такъв да не може да се изменя непосредствено след влизането му в сила.

Въвежда се изискване след реструктуриране на комплекса при изменение на ПУП отново да се спазват изискванията за разстояние между новопредвидените и съществуващите сгради по правилата на комплексното застрояване, по които са одобрени тези планове. Това правило регламентира по безспорен начин прилагането на едни и същи правила относно първоначалното реструктуриране на комплекса и последващите изменения в плановете по отношение на застрояването и разстоянието между сградите.

Нови подзаконовни нормативни актове

Предвижда се издаване на два изцяло нови подзаконовни нормативни акта:

- Наредба за градската среда с правила и нормативи за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли.
- Наредба за извършване на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване.

Мерки за намаляване на административната тежест:

1.1. създаване на възможност за промяна на предназначението с виза за проектиране от жилищно в нежилищно застрояване и в различен вид нежилищно застрояване във всички зони;

1.2. създаване на възможност за промяна в характера на застрояване от високо в средно и/или ниско и от средно в ниско застрояване с виза за проектиране;

1.3. премахване на ограниченията за площ и лице на УПИ в зоните за ниско жилищно застрояване /чл. 19 от ЗУТ/; определят се с ПУП;

1.4. отпадат изискванията за подземна плътност и подземен Кинт при обектите за обществено обслужване;

1.5. отпада изискването за задължителен подземен гараж в зони Жг;

1.6. отпада изискването за мин. 50 % от паркоместата да са в подземен гараж за зони Са;

Актуализиране на текстове спрямо действащата нормативна уредба:

- отменената Наредба № 2 за хигиенно-защитните зони;
- променените нормативни актове по Закона за водите, Законите за собствеността и ползването и за опазването на земеделските земи
- прецизиране на началния момент, от който започва да тече срока за отчуждаване по чл. 17 от ЗУЗСО.

- За ПУП, влязъл в сила преди ЗУЗСО – от влизане в сила на закона /сегашна ал. 2 на чл. 17/;

- За ПУП, влязъл в сила след ЗУЗСО – от влизането му в сила /както е в ЗУТ/.

Изменения в други нормативни актове:

Предвижда се изменение в Закона за териториалното деление на Столичната община и големите градове с цел конкретизиране на границите между:

- Район „Витоша“ и „Панчарево“;
- Район „Люлин“, „Овча купел“ и „Банкя“.

Измененията са съгласувани с кметовете на райони и са продиктувани от традиционното обслужване на гражданите на място и ползваните от тях услуги, предоставяни от администрацията по райони.

ВНОСИТЕЛ:

Александър Ненков

Предварителна оценка на въздействието към проекта на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община

1. Основания за законодателна инициатива

С приемането на Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) се въвеждат специфични правила и нормативи за територията на столичния градски и околорадски район, които се явяват специални по отношение на общата уредба в Закона за устройство на територията.

Настоящият проект цели да реши възникналите при прилагане на закона проблеми в изтеклите 10 години, както и да отрази обществените нагласи, свързани с облика на Столицата.

Законопроектът цели решаване на следните основни въпроси:

- въвеждане на регламенти относно високите сгради и зоните без максимални стойности за кота корниз на сградите;
- озеленяване;
- трафик и паркиране;
- градска среда;
- жилищни комплекси;
- намаляване на административната тежест и премахване на съществуващи ограничения;
- предвиждане издаването на нови подзаконови нормативни актове;
- актуализиране на текстове спрямо действащата нормативна уредба.

2. Заинтересовани групи.

Предлаганите промени в Закона за устройството и застрояването на Столичната община ще дадат отражение върху устройственото планиране и проектиране върху цялата територия на Общината, поради което и кръгът от заинтересовани лица е максимално широк – това са всички собственици на имоти по чл. 131 и чл. 161, както и всеки гражданин и всяко юридическо лице, което може да бъде засегнато пряко и непосредствено от планиране на градската среда.

3. Анализ на разходи и ползи

Прилагането на предлаганото за приемане *Изменения и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община* не изисква нови финансови средства, освен когато по възлагане на Столична община се изработват подробни устройствени планове, изискващи доказване на транспортно-комуникационно обезпечаване на територията въз основа на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване.

Извършването на този допълнителен разход за анализ обаче ще докаже комуникационната обезпеченост на предвиденото застрояване с отчитане на съществуващия и бъдещ трафик.

Размерът на средствата, които ще се изразходват няма да окаже съществено влияние върху бюджета на Столична община в годишен аспект.

4. Административна тежест и структурни промени.

Проектът на *Закон за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община* не предвижда промяна в структурата на Столична община. Същият няма да наложи ангажиране на допълнителен експертен ресурс, а ще се прилага от длъжностните лица в рамките на съществуващата администрация.

5. Въздействие върху нормативната уредба

Приемането на предложениия *Закон за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столичната община* не налага промяна в съществуващите нормативни актове. С изменението се предлага и изменение в Закона за териториалното деление на Столичната община и големите градове, което цели конкретизиране на границите между район „Витоша“ и „Панчарево“ от една страна и между районите „Люлин“, „Овча купел“ и „Банкя“.

Предвижда се издаване на два изцяло нови подзаконовни нормативни акта:

- Наредба за градската среда с правила и нормативи за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли.
- Наредба за извършване на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване.

ВНОСИТЕЛ:

Александър Ненков