Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я
Н А Р О Д Н О С Ъ Б Р А Н И Е

Проект

З А К О Н

ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА СТОЛИЧНАТА ОБЩИНА

(Обн., ДВ, бр. 106 от 2006 г.; изм. и доп., бр. 41 от 2007 г., бр. 19, 92 и 102 от 2009 г., бр. 82 от 2012 г., бр. 66 от 2013 г. и бр. 98 от 2014 г.)

§ 1. Член 1 се изменя така:

„Чл. 1. Този закон урежда обществените отношения, свързани с устройството и застрояването на територията на Столичната община и ограниченията при застрояването и ползването на видовете територии, устройствените зони и самостоятелните терени.“

§ 2. В чл. 2 думите „Основната цел на закона е да осигури“ се заменят с „Целта на закона е“.

§ 3. В чл. 3, ал. 2, изречение второ думите „и показателите“ се заменят с „максимални и минимални показатели”.

§ 4. В чл. 5, ал. 2 изречение второ се заличава.

§ 5. В чл. 6 се правят следните изменения:

1. В ал. 1 изречение първо се заличава.
2. Алинея 2 се отменя.

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

§ 7. В чл. 8 се правят следните изменения:

1. В ал. 1 изречение първо се заличава.

2. Алинея 2 се отменя.

§ 8. В чл. 9 се правят следните изменения:

1. В ал. 1 основният текст се изменя така:

„В централната градска част се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени:“.

2. Алинея 2 се отменя.

3. Алинеи 3 и 4 се изменят така:

„(3) Застрояването в устройствената зона на новия делови център се осъществява въз основа на подробни устройствени планове, които съдържат обемно устройствено проучване, специфични правила и нормативи за прилагане,

изработени въз основа на проучването, и работен устройствен план. За квартали, в които има обекти на културно-историческото наследство, подробният устройствен план се одобрява след положително становище на Министерството на културата.

(4) Подробните устройствени планове по ал. 3 се одобряват от Столичния общински съвет.“

4. Алинея 5 се отменя.

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

1. Алинея 1 се отменя.

2. В ал. 2:

а) в т. 8 след думата „комплекси“ се добавя „(Тжк)“;

б) създават се т. 9-12:

„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) Предвидената с общия устройствен план и приложението минимална озеленена площ в устройствени зони, извън посочените в ал. 2, е за ограничено обществено ползване и допълва зелената система.”

4. Създава се ал. 6:

„(6) При изменение на подробни устройствени планове във всички устройствени зони, независимо от определеното с тях предназначение на имотите и обхвата на изменението, се спазват изискванията на чл. 103, ал. 4 от Закона за устройство на територията с изключение за терените, урегулирани с режим на Тжк в устройствена зона Жк, и за терените, урегулирани като част от зелената система по реда на чл. 19а, ал. 3.“

§ 10. В чл. 11 ал. 1 се изменя така:

„(1) Предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени, определени с общия устройствен план като част от зелената система, може да се променя само в част на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 2.”

§ 11. В чл. 12 се правят следните изменения и допълнения:

1. Основният текст става ал. 1 и се изменя така:

„(1) В устройствените зони и в самостоятелните терени на зелената система се допуска застрояване въз основа на план

за застрояване, одобрен след провеждане на обществено обсъждане за:

1. поддържане на зелената система;

2. спортно-атракционни дейности;

3. обслужване на посетители, свързано с предназначението на терена.”

2. Създават се ал. 2 и 3:

„(2) Строителството на площадки за игра за лица до 12-годишна възраст в устройствените зони и в самостоятелните терени на зелената система се разрешава въз основа на виза за проектиране, без да се спазва процедурата по ал. 1.

(3) Строителството на елементи на техническата инфраструктура в устройствените зони и в самостоятелните терени на зелената система се извършва по реда на ал. 1 въз основа на план схема по чл. 108, ал. 2 от Закона за устройство на територията.“

§ 12. В чл. 13 ал. 2 се отменя.

§ 13. В чл. 14 се правят следните изменения:

1. Алинея 1 се изменя така:

„(1) Общият устройствен план се прилага въз основа на общинския план за развитие и стратегиите и програмите към него.“

2. Алинеи 2 и 3 се отменят.

§ 14. Член 15 се изменя така:

„Чл. 15. (1) Териториите за далекоперспективно развитие се означават 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 2025 г.

(2) Устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допуска въз основа на решение на Столичния общински съвет, при условие че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план и обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона. В тези случаи придобиването от общината на имотите с предназначение по чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост и изграждането на общинските елементи на техническата инфраструктура е за сметка на възложителя.

(3) В териториите по ал. 1 не се разрешава строителство, ако не са изградени и въведени в експлоатация обслужващите го елементи на техническата инфраструктура.”

§ 15. Създава се чл. 16а:

„Чл. 16а. (1) Сградите с обществено предназначение в строителните граници на град София, попадащи в централната градска част и в структурообразуващите и допълващите комплексните градски центрове от второ и трето ниво, нямат ограничения по отношение на височината, но при спазване на изискуемите разстояния до регулационни граници и до други сгради.

(2) Подробните устройствени планове, предвиждащи сгради по ал. 1 с височина над 50 м, съдържат част работен устройствен план и се одобряват от Столичния общински съвет.“

§ 16. Създава се чл. 16б:

„Чл. 16б. (1) За одобряване на подробни устройствени планове, предвиждащи строителство на сгради с разгъната застроена площ над 20 000 кв. м с жилищно или обществено предназначение, се изисква доказване на транспортно-комуникационното обезпечаване на територията въз основа на анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик в достатъчен за обслужването обхват.

(2) Столичният общински съвет приема наредба за извършване на анализ и симулация на транспортното обслужване.“

§ 17. В чл. 17 се правят следните изменения и допълнения:

1. В ал. 1 след думите „отчуждителни процедури” се добавя „по Закона за държавната собственост и по Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове”.

2. Алинея 2 се изменя така:

„(2) Сроковете по ал. 1 започват да текат от влизането в сила на акта за одобряване на съответния подробен устройствен план.”

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

1. Алинеи 1 и 2 се отменят.

2. В ал. 3 след думата „гаражи“ се добавя „паркинг-гаражи и отделни места за паркиране“.

§ 19. 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 паркоустрояване и благоустрояване) по проекцията на короните на дървета на 12-годишна възраст съобразно вида им, посочен в дендрологичния проект.“

§ 20. Създава се чл. 19а:

„Чл. 19а. (1) По изключение, с подробен устройствен план или с негово изменение могат да се определят височини на сгради и плътност и интензивност на застрояване, по-ниски от определените в приложението за отделни имоти, квартали или територии във всички устройствени зони, предвиждащи застрояване.

(2) Столичният общински съвет одобрява плановете по ал. 1 с мнозинство повече от половината от общия брой общински съветници.

(3) По реда на ал. 1 и 2 при наличие на реализирано озеленяване и/или на дървета с историческо значение, вековни и забележителни дървета, обявени по реда на Закона за биологичното разнообразие, както и на отделни ценни и редки дървета и храсти могат да се урегулират поземлени имоти без застрояване като част от зелената система на общината независимо от устройствената зона, в която се намират.

(4) Подробни устройствени планове по ал. 1 се изменят по реда за одобряването им, като не може да се иска изменението им на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от Закона за устройство на територията в срок десет години от влизането в сила на акта за одобряването.

(5) Алинеи 1-4 не се прилагат в случаите, когато максималните параметри на застрояване не могат да се постигнат поради ограниченията на чл. 18, ал. 1 от Закона за устройство на територията или когато определянето на по-ниски параметри от максимално допустимите е по искане на собственика на урегулирания поземлен имот.“

§ 21. Създава се чл. 19б:

„Чл. 19б. В устройствени зони Жм, Жм1, Жм2, Жм3, Жв, Оз1, Оз2, Са1, Са2, Тск, Сср и Ссп не се допуска свързано застрояване по двете странични регулационни линии на ъглови урегулирани поземлени имоти.“

§ 22. Създава се чл. 19в:

„Чл. 19в. Във всички устройствени зони и терени могат да се предвиждат урегулирани поземлени имоти за изграждане на елементи на техническата инфраструктура, като техните размери се определят съобразно съответните нормативни изисквания.“

§ 23. Създава се чл. 19г:

„Чл. 19г. (1) Столичният общински съвет приема наредба за градската среда с правила и нормативи за облика на сградите и архитектурните ансамбли.

(2) Столичният общински съвет приема правила за определяне местоположението на сгради в терени по чл. 22, ал. 1 от Закона за устройство на територията.“

§ 24. Създава се чл. 19д:

„Чл. 19д. С наредбата по чл. 56, ал. 2 от Закона за устройство на територията Столичният общински съвет приема зони, в които се определят параметри за максимално допустимото натоварване с премествaеми обекти и рекламни елементи и се въвеждат ограничения и забрани за поставянето им.“

§ 25. Създава се чл. 19е:

„Чл. 19е. Доброволно премахване на строежи може да се извършва след одобряване на инвестиционни проекти по части план за безопасност и здраве и план за управление на строителните отпадъци по реда на Закона за устройство на територията.“

§ 26. Създава се чл. 19ж:

„Чл. 19ж. (1) Разрешения за строеж в урегулирана територия могат да се издават само при приложен план за регулация за съответния урегулиран поземлен имот, както и за прилежащата му улица по начин, който да позволява изграждане на улица до и пред имота, както и на другите елементи на техническата инфраструктура и свързване на строежите в имота с тях.

(2) За урегулирани поземлени имоти с лице към повече от една улица правилото по ал. 1 се прилага, когато е приложен планът за регулация за поне една от прилежащите на имота улици.“

§ 27. Създава се чл. 19з:

„Чл. 19з. (1) В процеса на изработване на изменение на общия устройствен план на Столичната община действащият общ устройствен план се прилага до приемането на предварителен проект за изменението му от Столичния общински съвет.

(2) Изработването на проекти на подробни устройствени планове и на техни изменения след решението на Столичния общински съвет по ал. 1 се разрешава от кмета на Столичната община при условията на чл. 133, ал. 7 от Закона за устройство на територията.

(3) Проектите на подробни устройствени планове и на техни изменения по ал. 2 се изпращат за сведение на проектанта на изменението на общия устройствен план.“

§ 28. 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 лв. за физически лица и с имуществена санкция от 1000 до 50 000 лв. за юридически лица и еднолични търговци.“

§ 29. В Допълнителната разпоредба се правят следните изменения и допълнения:

1. Думите „Допълнителна разпоредба" се заменят с „Допълнителни разпоредби".

2. В § 1:

а) точки 3 и 4 се отменят;

б) създават се т. 5-8:

„5. „Зелената система" е съвкупност от терени, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности за широко обществено ползване, с реализирани в съответствие с общ и/или подробен устройствен план озеленени площи и предвидените с общ устройствен план озеленени площи в градския и околоградския район, както и териториите за природна защита, защитните гори и земи, рекреационните земи и гори и лесопарковете.

6. „Градски район" е територията в строителните граници на гр. София.

7. „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, Мировяне, Мрамор, Мърчаево, Негован, Нови Искър, Панчарево, Плана, Подгумер, Световрачене, Сеславци, Челопечене, Чепинци и Яна заедно с техните землища, както и землищата на заличените населени места с. Калково, с. Шишманово и с. Горни Пасарел.

8. „Централната градска част" на гр. София включва територията в обхват: 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. „Възкресение", по бул. „Акад. Иван Евст. Гешов" на юг до бул. „България", по бул. „България" на изток до бул. „Евлоги и Христо Георгиеви", по бул. „Евлоги и Христо Георгиеви" 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."

3. Създава се § 1а:

„§ 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."

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

1. В раздел „Група жилищни устройствени зони“:

а) в колона 6 думите „При спазване на санитарно-хигиенните и екологичните изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с подробния устройствен план (ПУП) за определени урегулирани поземлени имоти (УПИ) от жилищни в нежилищни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране“ се заличават;

б) на ред 1 „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“, в колона 6 думите „Допуска се промяна на функцията в обществена. Задължително подземно ниво PG.“ се заличават;

в) на ред 2 „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“, в колона 6, в изречение трето индексът „Тго“ се заменя с „Тжк“, а думите „за които се съставят актове за публична общинска собственост“ и изречение четвърто се заличават;

г) на ред 5 „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“, в колона 6 изречения второ и трето се изменят така: „Показателите от горния ред са за урегулирани поземлени имоти с площ над 1500 кв. м и минимално лице 20 м. Показателите от долния ред са за всички останали урегулирани поземлени имоти.”;

д) на ред 6 „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания“, в колона 6 думите „за които минималната площ на УПИ е 500 кв. м и минималното лице – 16 м“ и „за които минималната площ на УПИ е 600 кв. м и минималното лице – 18 м“ се заличават;

е) на ред 7 „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“, в колона 6, изречение пето думата „третия” се заменя с „втория”.

2. В раздел „Група централни устройствени зони“:

а) в колона 6 изречение трето се заличава;

б) на ред 10 „Зона на стария градски център“, в колона 6, изречение второ думите „Показателите от долния ред” се заменят със „Завишените показатели”.

3. В раздел „Група смесени многофункционални устройствени зони“:

а) в колона 6 думите „Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда. При доказване с ПУП и РУП (силуетни проучвания) се допуска височината на застрояването по непосредствената рамка на главните градски булеварди да надхвърли предвидената за съответната зона кота корниз.“ се заличават;

б) на ред 14 „Смесена многофункционална зона предимно за околоградския район", в колона 6 думите „Площите с жилищно предназначение не могат да надхвърлят 20 % от общата разгъната застроена площ (РЗП) за всеки УПИ." се заличават.

4. В раздел „Група устройствени зони за обществообслужващи дейности":

а) в колона 6 думите „подземна плътност (П подз.) до 60%; подземен Кинт. до 0,5 от надземния Кинт.;", „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;", „П подз. е до 1,5 от П – най-много 60%, подземен Кинт.=Кинт., като в него не се включват подземните паркинги;", „П подз. до 1,5 от П, най-много 60%, К подз.=Кинт., като в него не се включват подземните паркинги;", „Пподз. – 60 %, подземен Кинт. – 0,5 от Кинт.;" се заличават;

б) на ред 15 „Зона за обществообслужващи дейности", в колона 6 изречение второ се заличава;

в) ред 18 „Линеен фронт на обекти за обществено обслужване" се заличава;

г) на ред 20 „Смесена производствена зона", в колона 6 думите „Допускат се само производства с хигиеннозащитна зона до 100 метра." и „за здравна защита на селищната среда" се заличават;

д) на ред 21 „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги", в колона 6 изречение второ се заличава;

е) на ред 22 „Зона за високотехнологични производства", в колона 6 думите „за изследователи, преподаватели и работещи в предприятията" и „съгласно хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда" се заличават;

ж) на ред 23 „Терени за добив на полезни изкопаеми", в колона 6 думите „(генплан) по чл. 111 ЗУТ" се заличават;

5. В раздел „Терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура":

а) на ред 33 „Терени на локални градини и озеленяване", в колона 6 изречение второ се изменя така:

„Допуска се само застрояване на сгради и съоръжения (кафе, църква, трафопост, тоалетна), обслужващо основната паркова функция, свързана с отдиха."

б) създава се ред 33а:

„

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
33а.	Озеленени			80		Терени за	Тжк	зелен	площ

площи в жилищните комплекси	озеленя-ване и площадки за игра в териториите с комплексно застроя-ване, урегулирани като зелени площи за широко общест-вено ползване с плановете за пре-структуриране на жилищните комплек-си. Допуска се из-граждане на пло-щадки за игра и на подземни гаражи. Строителство на подземни гаражи се разрешава, когато инвестиционният проект предвижда озеленяване върху цялата площ над гаража, включително с висока дървесна растителност.

„

в) на ред 35 „Терени за специални зелени площи“, в колона 6 последното изречение се заличава;

г) на ред 36 „Терени за гробищни паркове“, в колона 6 последното изречение се заличава.

6. В раздел „Група устройствени зони и терени за спорт и атракции“, в колона 6 изречение второ се заличава.

7. В раздел „Други терени“, в т. 42 „Терени на реки и други открити водни площи“, в колона 6, изречение последно думата „задължително“ се заличава.

8. В раздел „Група земеделски устройствени зони и терени“:

а) на ред 44 „Земеделска зона“, в колона 2 се добавя числото „20“, в колона 3 - „0,4“, а в колона 6 – „С виза за проектиране се допуска в имоти с площ до 10 дка застрояване с едноетажни селскостопански постройки за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в т.ч. помещение за обитаване в тях, а при имоти с площ над 10 дка – на

селскостопански сгради, постройки и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на животни, включително инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояване на имотите и на помещения за обитаване от домакинствата на собствениците на земята и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска продукция от съответните земеделски земи. Застроената площ може да достига до 10 на сто от общата площ на имота/имотите, собственост на физическото или юридическото лице в границите на едно землище. Застроената площ на помещенията за обитаване от домакинствата на собствениците на земята и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска продукция от съответните земеделски земи, не може да надвишава 10 на сто от сумарната застроена площ на стопанските сгради и постройки, но не повече от общо 200 кв. м. Изграждането на елементи на техническата инфраструктура се допуска въз основа на парцеларен план."

б) на ред 45 „Земеделска зона със специфичен режим", в колона 6 изречение първо се изменя така:

„Допуска се застрояването по т. 44, както и застрояване с обслужващи функции за аграрен туризъм и отдих."

9. В раздел „Охранителни зони на водоизточници и на курорти":

а) на ред 61 „Охранителен пояс „I" водоизточници, включително на минерални извори", в 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";

б) на ред 62 „Охранителна зона „А" на курорт", колона 6 думите „ЗВ, ЗЗ и Наредба № 14 на МЗ" се заменят със „Закона за водите и Закона за здравето".

10. В раздел „Нарушени територии за оздравяване, възстановяване и укрепване на земната основа":

а) на ред 66 „Свлачища и срутища за укрепване", в колона 6 думите „Наредба № 12 от 2001 г. на Министерството на регионалното развитие и благоустройството за проектиране в свлачищни райони" се заменят с „нормите за проектиране на геозащитни строежи, сгради и съоръжения в свлачищни райони";

б) на ред 67 „Сеизмично рискови зони", в колона 6 думите „НПССЗР (1987 г.)" се заменят с „нормите за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони".

11. Редове 53-68 стават съответно редове 52-67.

12. Забележките към приложението с т. 1-9 се отменят.

§ 31. Навсякъде в закона думите „здравни заведения" се заменят с „лечебни и здравни заведения".

Преходни и заключителни разпоредби

§ 32. Действащи подробни устройствени планове, одобрени до 28 януари 2007 г., които предвиждат свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота и са частично приложени, когато се налага покриване на изградени срещуположни калкани стени, могат да се прилагат във вида, в който са одобрени.

§ 33. Действащи подробни устройствени планове за урегулирани поземлени имоти, прилежащи на бул. „Тодор Александров" в устройствената зона на новия делови център, одобрени без обемно-устройствено проучване и специфични правила и нормативи към него, могат да се прилагат след одобряването на такива. Подробните устройствени планове се изменят по реда на чл. 9, ал. 3 и 4 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, в случай че обемно-устройственото проучване обоснове такава необходимост.

§ 34. Всички одобрени до датата на влизане в сила на този закон работни устройствени планове за сгради с обществено предназначение в строителните граници на град София, попадащи в комплексните градски центрове от първо до трето ниво, се смятат за одобрени от компетентен орган.

§ 35. Урегулираните поземлени имоти с режим на Тго съгласно одобрените до датата на влизане в сила на този закон планове за преструктуриране на жилищни комплекси се считат с режим на Тжк.

§ 36. Столичният общински съвет може да одобрява подробни устройствени планове в отклонение от устройствените показатели на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община за запазване на съществуващи към датата на влизане в сила на този закон недвижими културни ценности или спортни обекти.

§ 37. Сроковете по чл. 17, ал. 1 по отношение на заварени действащи подробни устройствени планове започват да текат от влизането в сила на този закон.

§ 38. (1) За одобряване на инвестиционни проекти на сгради с разгъната застроена площ над 20 000 кв. м с жилищно или обществено предназначение се изисква доказване на транспортно-комуникационното обезпечаване на територията въз основа на анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик, когато не е било направено при одобряването на подробния устройствен план, с който са предвидени.

(2) В случай че анализът и симулацията по ал. 1 не доказват транспортно-комуникационното обезпечаване на територията, строителство не се разрешава до влизането в сила на необходимите изменения в подробния устройствен план.

§ 39. 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.) се правят следните изменения:

1. В чл. 2, ал. 2, т. 17 думите „границата между квартал Симеоново и с. Бистрица" се заменят с „границата между квартал Симеоново и землищата на селата Панчарево и Бистрица".

2. В чл. 2, ал. 2, т. 23 думите „землищната граница между с. Бистрица и квартал Симеоново" се заменят със „землищните граници на селата Панчарево и Бистрица с квартал Симеоново", а след думите „Долни Пасарел" се добавя „землищата на заличените населени места с. Калково, с. Шишманово и с. Горни Пасарел".

§ 40. Параграфи 16 и 38 влизат в сила една година след обнародването на този закон в „Държавен вестник".

Законът е приет от 43-ото Народно събрание на …….... 2016 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ:

(Цецка Цачева)

М О Т И В И

КЪМ ПРОЕКТА НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА СТОЛИЧНАТА ОБЩИНА

С приемането и влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) на 28 януари 2007 г. започна прилагането на новия Общ устройствен план (ОУП) на Столичната община (СО). До момента в закона не са правени съществени изменения и той действа практически непроменен близо десет години.

Настоящият проект цели да реши възникнали в последно време обществено значими проблеми пред устройството и застрояването на Столичната община и да отстрани някои правно-технически недостатъци в действащите текстове.

Инвестиционният натиск, който има принципно благотворно влияние върху икономиката на СО и на Република България, налага решаване на въпроси с предела на допустимото натоварване на територията със сгради в различни райони на столицата, а също така и осигуряване на необходимата за функционирането им инфраструктура със средствата на устройственото планиране.

Със законопроекта са предложени промени, свързани с опазването на зелената система на Столичната община.

В чл. 10, ал. 1 от сега действащия ЗУЗСО е дадена дефиниция на зелена система, като се ползва понятието „озеленени площи", определено в § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗУЗСО. Подобно нормативно решение е правно-технически неиздържано, поради което се предлага отменяне на чл. 10, ал. 1 от ЗУЗСО и на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗУЗСО и създаване на нова цялостна легална дефиниция в § 1, т. 5 от Допълнителните разпоредби на ЗУЗСО на понятието „зелена система".

В чл. 10, ал. 2 от ЗУЗСО се предлага отстраняване на пропуски, като към устройствените зони и самостоятелни терени на зелената система са добавени терени за бази на зелената система (Тбз), природни резервати (Рзп), природни паркове (Рпп) и защитени местности и природни забележителности (Рдз).

Към чл. 10, ал. 2, т. 8 от ЗУЗСО (озеленени площи в жилищните комплекси) се добавя индекс „Тжк" и в приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО се създава ред 33а. До момента озелененните площи в жилищните комплекси (междублоковите пространства) съгласно ред 2 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО се урегулираха „за озеленяване с режим на Тго". Така озелененните площи по чл. 10, ал. 2, т. 2 и 8 от ЗУЗСО се оказваха с еднакъв режим въпреки принципната им разлика. Устройствената зона Тго (ред 33 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО) е самостоятелна зона, определена с ОУП на СО, докато озелененните площи в жилищните комплекси, съгласно ОУП на СО, се инкорпорират в устройствена зона Жк (ред 3 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО). Озелененните площи в

жилищните комплекси нямат свое самостоятелно присъствие в ОУП и съответно трябва да бъдат регламентирани отделно от терените на устройствена зона Тго, което е направено в проекта с обозначаването на тези терени като Тжк. При терените, определени с подробен устройствен план в жилищните комплекси за озеленяване (Тжк) формално се нарушава йерархията на планиране – съответствие на подробните с общия устройствен план, което се избягва чрез определянето на устройствена зона Тжк като подзона и част от устройствена зона Жк. Това е посочено изрично в проекта като за тази зона е предвидено изключение от общите принципи на планирането, посочени в чл. 103, ал. 4 от Закона за устройство на територията (ЗУТ). В терените, определени с подробен устройствен план за Тжк, съгласно проекта се допуска изграждане на площадки за игра и на подземни гаражи, като строителството на подземни гаражи се разрешава, когато инвестиционният проект предвижда озеленяване върху цялата площ над гаража, включително с висока дървесна растителност.

Във връзка със зелената система на Столичната община е и предложената нова по-категорична редакция на чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО. Същото се отнася и за разпоредбата на чл. 12, където е създадена нова ал. 2, която предвижда облекчен ред за изграждане на площадки за игра за лица до 12-годишна възраст.

Предложената замяна на рамковата програма за прилагане на ОУП на СО и на специализираните програми към нея с Общинския план за развитие (ОПР) се налага от особената йерархия на ОУП на СО в сравнение с ОУП на останалите общини. Единствено ОУП на СО се приема от Министерски съвет на Република България, което е изключение от принципите на местното самоуправление. Пълно изземане на функциите на органа на местна власт би било и рамковата програма за прилагане на плана, т.е. стратегията за развитие на общината за определен период да се приема от Министерския съвет, а не от общинския съвет. В хода на прилагане на ОУП се установи, че ОПР на СО на практика изпълнява функцията и на програма за прилагане на ОУП, което за СО е целесъобразно решение при специфичния ѝ статут между останалите български общини.

От друга страна, правно недопустимо е акт на Министерския съвет да е в субординация и в изпълнение на планови актове по Закона за регионално развитие (ЗРР) на областния съвет за развитие или на органа на местна власт. Това поставя ОУП на СО в националната йерархия на плановите документи непосредствено над регионалната схема за пространствено развитие на област, съответно над областната стратегия за развитие. Тази особеност на ОУП на СО не влияе на непосредствената му връзка с подробните устройствени планове, тъй като съгласно чл. 103, ал. 4 от ЗУТ подробните устройствени планове трябва да са в кумулативно съответствие както с ОУП, така и с плановите документи по ЗРР.

С оглед на изложеното очевидно ОПР на СО се явява в йерархично подчинено положение на ОУП на СО, поради което съдържанието му неизбежно се припокрива с рамковата програма за прилагане на ОУП по сега действащите разпоредби на ЗУЗСО, а съдържанието на годишните доклади за изпълнение на ОПР се припокриват със съдържанието на годишните доклади по изпълнение на рамковата програма към ОУП. При това положение е нормално рамковата програма към ОУП да отпадне като вид планов документ, тъй като функциите й се изпълняват от ОПР.

С предложените промени в чл. 15 от ЗУЗСО разпоредбата се прецизира правно-технически, като освен това се удължава с пет години срокът за започване на усвояването по новото предназначение на далекоперспективните територии. Изяснени са случаите, при които е допустимо усвояването на такива територии, както и отговорностите и ангажиментите на общината и инвеститорите.

Предложеният нов чл. 16а от законопроекта поставя на систематично вярното място досегашната т. 3 след таблицата на приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, като съществено прецизира правно хипотезите, при които е приложима разпоредбата, както и компетентността на одобряващия орган.

Особено важен за развитието на града при прилагане на ОУП е предложението, свързано със създаването на нов чл. 16б, тъй като към показателите по ОУП като ограничение се прибавя и транспортната допустимост на конкретните строежи. Прилагането на тази разпоредба изисква мащабна работа по създаване на транспортен модел за цялата община и правила за изработване на ограничени по обхват транспортни симулации на бъдещ трафик, което налага и предвидения отлагателен срок за влизането ѝ в сила от една година. През този период СО следва да възложи изработването на транспортен модел и на наредба по прилагането на чл. 16б.

В чл. 17 е предложен прецизиран текст на ал. 2, който в момента по естеството й е с преходен характер, макар и в тялото на закона. В Преходните разпоредби е предложено новиране на сроковете по чл. 17 за заварени подробни устройствени планове.

Особено важен за начина на прилагане на ОУП е предложеният нов чл. 19а. Устройствените показатели височина, плътност и интензивност на застрояване са максимални. В момента тези показатели са достъпни за всеки строеж, ако могат да се включат в ограниченията за застрояване по глава трета от ЗУТ. Предложението е Столичният общински съвет да може с квалифицирано мнозинство да преценява в рамките на максимално допустимите устройствени показатели целесъобразността от постигането им за отделни имоти, квартали или територии.

С новият чл. 19б се цели препятстване на презастрояването в устройствени зони по ОУП, предназначени за

ниско застрояване, където се ограничава прилагането на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ.

В предложения нов чл. 19г се предвижда Столичният общински съвет да създаде своя наредба за градската среда, която да определя правила и нормативи за облика на сградите, архитектурните ансамбли, както и правила за определяне местоположението на сгради в терени по чл. 22, ал. 1 от ЗУТ. Липсата на такава възможност до момента определено представлява нормативна празнота, която не дава възможност на органа на местна власт да влияе на облика на населените места. Свързано с това е и предложението в новопредвидения чл. 19д, според което Столичният общински съвет ще може да определя зони с максимално допустимо натоварване с преместваеми обекти и с рекламни елементи, както и да въвежда ограничения и забрани за поставянето им.

С чл. 19е е предложено доброволното премахване на строежи от първа до пета категория да се извършва само след одобряване на инвестиционни проекти по части план за безопасност и здраве и план за управление на строителните отпадъци, което е обезпечено със санкции в административнонаказателната част на закона. В момента чл. 197, ал. 1 от ЗУТ предвижда за тези случаи уведомителен режим, но и наличие на одобрен план за строителни отпадъци и съгласуване с Министерството на културата, когато строежът е обект на културно-историческо наследство, като в ЗУТ няма отделен административнонаказателен състав за неизпълнение на тези изисквания. Предложеният нов текст в ЗУЗСО добавя като изискване и наличието на план за безопасност и здраве, както и адекватна санкция за неспазване на изискванията на закона.

Предложен е специален ред за изработване на подробни устройствени планове и на техни изменения в процеса на изработване на изменение на ОУП, което е различно от предвиденото в чл. 133, ал. 7 и 8 от ЗУТ с оглед специфичната компетенция за одобряване на ОУП на СО.

В § 1 от Допълнителните разпоредби е усъвършенстван понятийният апарат чрез въвеждане на нови легални дефиниции на термини, ползвани и до момента в закона, но без да е изяснено тяхното съдържание.

С оглед оперативност с нов § 1а е предложена възможност кметът на общината да може да прехвърля свои функции на заместниците си, на главния архитект на общината и на други длъжностни лица от общинската администрация, която следва логиката на § 1 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ.

В приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО са предложени съответни изменения, освен цитираните по-горе, които целят прецизиране на текста и хармонизиране с междувременно изменени или отменени нормативни актове. Премахват се понятия, като подземна плътност и интензивност на застрояване.

В Преходните разпоредби на проекта е уредено прилагането на частично приложени планове, при които са заварени непокрити калканни стени, с изискванията на ЗУЗСО. Уредена е необходимостта от одобряване на обемни устройствени проучвания и работни устройствени планове за урегулираните поземлени имоти в зоната на новия делови център, прилежащи на бул. „Тодор Александров".

С предложения § 34 се преодоляват последствията от някои недостатъци на действащата нормативна уредба. Компетентността за одобряване на подробни устройствени планове досега се извеждаше от схема към ОУП на СО, изработена и одобрена само в мащаб 1:25 000, което е трудно относимо към границите на конкретни поземлени имоти по кадастралната карта и кадастралните регистри и съответно създава недоразумения при определяне на компетентния орган при одобряване на подробен устройствен план. Недопускането на подобни проблеми в бъдеще се гарантира с новия чл. 16а от ЗУЗСО.

Предложеният § 36 запълва съществена празнота в досегашната уредба, тъй като за посочените в текста цели – запазване на съществуващи недвижими културни ценности и на съществуващи спортни обекти в столицата се налага планово устройване, което излиза извън рамките на общите правила. Предложеният ред предвижда възможност, когато се налага запазване на съществуващи към датата на влизане в сила на закона недвижими културни ценности и спортни обекти, Столичният общински съвет да одобри подробен устройствен план в отклонение от устройствените показатели на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община.

Предложени са промени в Закона за териториално деление на Столичната община и големите градове, свързани с уточняване на границите на райони в Столичната община.

МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ:

(Бойко Борисов)