

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

УТВЪРДЕН С ПМС 110 ОТ 1963 Г.

Обн. ДВ. бр.82 от 22 Октомври 1963г., изм. ДВ. бр.84 от 23 Октомври 1964г., изм. ДВ. бр. 62 от 7 Август 1973г., отм. ДВ. бр.43 от 26 Април 2002г.

Отменен с **§ 1** от заключителните разпоредби на Постановление № 80 от 15 април 2002 г. за приемане на Правилник за прилагане на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София - ДВ, бр. 43 от 26 април 2002 г.

I. Общи положения

1. В съответствие с предвижданията на общия градоустройствен план София ще се развива и заедно с околградския район - около 1 000 000 жители.

2. Предвижда се населението на София към 1980 година да достигне около 900 000 жители, а заедно с околградския район - около 1 000 000 жители.

Съотношението на демографските групи: "А" - градообразуваща, "Б" - градообслужваща, и "В" - неработещи, се изменя от около 35:10:55 на около 32:20:48 в края на перспективния период.

Софийският градски народен съвет проверява всяка година броя на населението и съотношението между групите "А", "Б" и "В", като осъществява необходимите мероприятия за постигане на съотношенията по общия градоустройствен план и упражнява контрол върху механичния прираст на населението на града и на присъединените към него населени места.

II. Граници и съдържание на плана

3. Общият градоустройствен план на София обхваща:

- а) план за градския район в м. 1:10 000;
- б) план за градския и околградския район в мярка 1:25 000.

Оригиналът на одобрения план, както и оригиналите на измененията му се съхраняват в Държавния комитет по строителство и архитектура, а копие от плана, както и копия от измененията му - в Софийския градски народен съвет.

4. Общият градоустройствен план за градския и околградския район в м. 1:25 000 обхваща: землището на гр. София, землищата на населените места, включени в Софийската градска община, и землищата на населените места в териториалните граници на съответните окръжни народни съвети.

В границите на общия градоустройствен план за градския и околградския район се включват следните населени места: гр. София с кварталите Обеля, Връбница, Илиянци, Орландовци, Малашевци, Бенковски, Враждебна, Слатина, гара Искър и Дървеница и с кварталите-курорти Горна баня, Княжево, Бояна, Драгалевци и Симеоново; населените места в околградския район - селата А. В., Балша, Банкя, Батулия, Безден, Белица, Бистрица, село и гара Бов, Богьовци, Божурище, Борика,

Ботунец, Бусманци, Бухово, Вердикал, Владая, В. Т., Войняговци, Волуяк, Габра, Герман, Гниляне, Голяновци, Г. Б., Горни Окол, Горубляне, Градец, Градоман, Гурмазово, Деляне, Доброславци, Д. Б., Долни Окол, Драговищица, Железница, Желява, Житен, Заселя, Златуша, Казичене, Клисуре, Кокаляне, село и гара Костинброд, Кремиковци, Кривина, Кубратово, Курило, Кътина, село и гара Лакатник, Лозен, Локорско, Лютиброд, Мала Раковица, Мало Бучино, Мирвяне, Михайлово, Мрамор, Мърчаево, Негован, Обединение, Опицвет, Оплетня, Панчарево, Пасарел, Петърч, Плана, Подгумер, Пожарево, Пролеша, Равно поле, Редина, Росоман, Рударци, Световрачене, Сеславци, Суходол, Требиш-Погледец, Филиповци, Хераково, Храбърско, Челопечене, Чепинци, Яна; гарите Иваняне, Луково, Реброво, Ромча, Своге, Томпсън, Черепиш, махала Луково и местността Витиня.

В Софийската градска община се включват и народните паркове Витоша и Люлин в границите на общия градоустройствен план, както и районът на Металургичния комбинат Кремиковци.

Териториите и населените места от околградския район извън Софийската градска община, но в границите на общия градоустройствен план, в административно отношение са към съответните окръжни народни съвети.

5. Общият градоустройствен план за градския район в м. 1:10 000 обхваща територия, ограничена в плана с линия, която установява чертата на града.

6. Градският район се състои от:

А. Жилищна зона, която се разделя на:

- а) терени за предимно многоетажно застрояване (4 и повече етажа);
- б) терени за предимно малоетажностраояване (до 3 етажа);
- в) терени за предимно малоетажностраояване с вилнообразен (градински) характер (1 и 2 етажа).

Б. Промислено-стопански зони, които включват терени за промислено, транспортно, складово и друго специално строителство.

Промислеността в градския район се съсредоточава главно в следните промислени зони: северна - Илиянци и Военна рампа; източна - гара Искър; западна - около Захарната фабрика, кв. Модерно предградие и м. Красна поляна.

Промислените предприятия с вредно влияние, разположени в жилищната зона, постепенно се изнасят и изграждат в съответните промислено-стопански зони.

В съседство с някои жилищни квартали, въз основа на застроителен план, одобрен от председателя на Държавния комитет по строителство и архитектура, след съгласуване с органите на Държавната санитарна инспекция, могат да се изграждат промислени предприятия, които ангажират труда на голям брой работници и нямат вредно влияние.

В. Терени със специално предназначение.

Г. Лесопаркове, зелени площи, водни и други свободни площи.

7. Околградският район се състои от:

А. Жилищни зони на съответните населени места.

Б. Промислено-стопански зони.

Промислеността в околградския район се съсредоточава предимно около Кремиковци, Световрачене, Курило, Костинброд и Казичене. В останалите населени места в околградския район въз основа на застроителен план, одобрен от председателя на Държавния комитет по строителство и архитектура, след съгласуване с Държавната санитарна инспекция, могат да се изграждат промислени предприятия, които ангажират труда на голям брой работници и нямат вредно влияние.

В. Вилни зони и курортни местности и части.

Вилните зони са извън чертите на населените места.

Селата Банкя, Владая, Панчарево, Бистрица и Железница, гара Ромча, с. Владо Тричков, гара Луково и гара Лакатник се определят за курорти с предимно малоетажнo застрояване с вилообразен (градински) характер.

Г. С. терени.

Д. Лесопаркове, зелени масиви, водни и други свободни площи, както и площи със специално предназначение.

III. Подробни планове по приложение на общия градоустройствен план

8. Общият градоустройствен план предвижда само главните мероприятия по изграждането, преустройството и развитието на София и околoградския район. Тези мероприятия се уточняват и определят в окончателна форма с уличнорегулационните планове.

Уличнорегулационните планове установяват и всички необходими допълнителни мероприятия, както и налагащите се във връзка с етапното приложение на общия градоустройствен план частични изменения на предвидените по него мероприятия от микрорайонен характер, в границите на съответната зона.

9. (Отм. - ДВ, бр. 62 от 1973 г.).

10. Действащите регулационни планове на частите от вилните зони, които по общия градоустройствен план на София се определят предимно за малоетажнo застрояване с вилообразен (градински) характер, се поставят в съответствие с предвижданията на общия градоустройствен план, с решение на изпълнителния комитет на Софийския градски народен съвет при запазване на дотогавашните размери на парцелите. Това решение се взема въз основа на заключение на Съвета по планово изграждане на населените места.

11. (Отм. - ДВ, бр. 62 от 1973 г.).

IV. Застрояване

12. Планомерното етапно преустройство и изграждане на града (главни и районни центрове, площади, главни магистрали и булеварди, паркове и водни площи, места за гариране и паркиране на коли, обществени сгради, жилищни комплекси и други) се осъществява със завършено архитектурно-градоустройствено и художествено оформяване като цялостна композиция, отразяваща епохата на социалистическото развитие на страната.

Главните входящи магистрали и булеварди се изграждат с оглед на транспортните нужди, като се дава ясна архитектурно-композиционна и комуникационна връзка със северната промишлена зона, с центъра на града и с главната градска комуникационна мрежа.

За значително подобряване на архитектурно-художествения вид на града се използват природните дадености - Витоша, Лозенец, Слатинският редут, реките и други.

При преустройството и изграждането на София се запазват културните паметници и другите исторически ценности и се определят места за издигане на паметници на К. Маркс и Фр. Енгелс, В. И. Л., Д. Б., Г. Д., В. К. и други, както и за увековечаване паметта на видни партийни, държавни и обществени дейци.

13. София и останалите населени места се изграждат предимно с жилищни комплекси, като

се оформят цялостни райони и микрорайони с необходимите училища, детски ясли и градини, културно-просветни учреждения, здравни заведения, търговски и обслужващи заведения, гаражи, места за паркиране на коли и други.

14. С подробните планове по приложение на общия градоустройствен план се предвижда такъв начин на застрояване, че да се осигури максимално запазване на добрия и среден по качество жилищен фонд.

При осъществяване на ново жилищно строителство сградите, които се събарят, трябва да съставляват средно за града не повече от 12% от жилищния фонд, който се създава през перспективния период.

Мероприятията по преустройството на града се осъществяват и нови терени за жилищно строителство се усвояват така, че да се осигури най-бързо разрешаване на жилищните нужди, както и постепенно хигиенизиране на кварталите с износен жилищен фонд.

Жилищното строителство се извършва върху предварително благоустроени терени.

Малоетажното жилищно строителство се определя на около 5% от новозастрояваната жилищна територия.

15. В кварталите-курорти на София - Горна баня, Княжево, Бояна, Драгалевци и Симеоново, в местностите, определени за предимно малоетажно застрояване с вилообразен (градински) характер по общия градоустройствен план, в курортите Банкя, Владая, Панчарево, Бистрица, Железница, гара Ромча, с. Владо Тричков, гара Луково и гара Лакатник, както и в курортните части на другите населени места в границите на общия градоустройствен план могат да се застрояват жилища или вилни сгради, както и второстепенни постройки в съответствие с действащите разпоредби.

16. В земеделски терени по общия градоустройствен план се разрешава всякакъв вид стопански строежи на ТКЗС, ДЗС и МТС, след съгласуване с управление Селскостопанско производство при Софийския градски народен съвет.

17. (Отм. - ДВ, бр. 62 от 1973 г.).

18. В недвижими имоти по § 17, ал. I се разрешава по изключение, въз основа на приета от Съвета по планово изграждане на населените места в намален състав кварталнозастроителна разработка, да се продължи строежът на разрешени до одобрението на общия градоустройствен план на София жилищни сгради, строителното разрешение за които е загубило сила при условие, че сградата се намира в терен, определен по същия градоустройствен план за жилищно строителство и строежът е завършен до цокъла, включително първата плоча, че околните парцели са застроени с масивни сгради и предвиденото ново строителство не е включено в предстоящия етап.

В този случай се разрешава сградата да бъде построена въз основа на утвърден нов архитектурен проект до размер на еднофамилно жилище без стоманобетонна конструкция и с опростено изпълнение.

При отчуждаване на сградата за мероприятия по общия градоустройствен план или за друга държавна или обществена нужда собственикът се обезщетява по общите правила.

19. (Отм. - ДВ, бр. 62 от 1973 г.).

V. Украса (Отм. - ДВ, бр. 62 от 1973 г.)

VI. Комуникационна мрежа, масов градски транспорт и благоустройство

23. Исторически създадената главна радиално-кръгова комуникационна мрежа на града, доразвита в общия градоустройствен план, се допълва с тангенциални връзки към главните входящи артерии, за да се получи пряка връзка между отделните градски части и транзитно обиколните артерии, без градския център да се пресича и претоварва. Пресечките на транзитните магистрали се решават съобразно със съвременните технически изисквания така, че да се осигури необходимата скорост и безопасността на движението.

24. Масовият градски транспорт се съобразява с главната комуникационна мрежа, като се осигурява удобна, бърза и безопасна транспортна връзка между всички райони, както и с обществените и промишлените обекти.

25. Канализационната мрежа се разширява, за да обхване всички жилищни и промишлени райони на града. Пълното биологично пречистване на отпадните води и тяхното оползотворяване се осигурява с предвидените пречиствателни станции.

26. Далекопроводите с високо напрежение през града минават в подземни кабели. Мрежата за ниско напрежение се преустройва от 150 волта на 220/380.

27. Задимяването на София се ограничава с постепенното топлофициране на сградите. Домакинските и топлинните нужди в частите и кварталите за малоетажнострастворяване се задоволяват с ел. енергия.

28. Озеленяването на София се осъществява чрез създаване на единна зелена система, която се свързва с Витоша, Люлин и Стара планина, опасва града и прониква клинообразно до централните му части. В зелените площи се разполагат спортни терени и водни басейни.

Спортните терени трябва да осигуряват възможност за всестранно спортуване на гражданите.

Водните площи се разширяват и се осъществяват мероприятия за увеличаване на водите на реките, които протичат през града.

29. Проектите за изграждане на подземните и надземните улични устройства на свободните и зелените площи и за мероприятията по устройството на масовия обществен транспорт се изпълняват, след като се съгласуват с отдел Архитектура при СГНС и с другите държавни и обществени учреждения и служби съгласно с действащите разпоредби.

Преди изпълнение на работите по предходната алинея инвеститорът е длъжен да уведоми техническите служби при съответния районен народен съвет, за да вземат необходимите мерки за запазване и възстановяване на осовата мрежа, нивелетните репери и др., и да поиска строителни линии и ниво за строежа. Преди закриване съоръженията изпълненото строителство се заснема точно и плановете се предават на техническата служба при районния народен съвет.

30. Софийският градски народен съвет определя сроковете за премахване на етапи, неподходящи по вид и разположение жилищни и други сгради, както и сгради и постройки, които нямат стопанско предназначение, в терени покрай главните пътни и жп. артерии, при спазване на

правилата, посочени в следващите алинеи.

Второстепенните и временните постройки, както и значително остарелите други постройки покрай главните пътни и жп. артерии, се събарят и премахват по реда на § 294 от Правилника за приложение на Закона за планово изграждане на населените места.

Други постройки и сгради покрай главните пътни и жп. артерии се събарят и премахват, след като бъдат отчуждени заедно с необходимия за озеленителни и други мероприятия прилежащ терен по реда на чл. 8 от Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София и другите действащи разпоредби.

VII. Устройство на народните паркове Витоша и Люлин, на вилните зони и другите места за почивка и отдих

31. Народните паркове Витоша и Люлин в границите на общия градоустройствен план, както и околностите на язовир Искър и Плана планина в границите на Софийската градска община се устройват и в тях се застрояват почивни домове, хижи, заслони, ресторанти, спортни и обслужващи съоръжения и други строежи за обществени нужди от Софийския градски народен съвет или с негово съгласие от други държавни учреждения, предприятия и обществени организации по паркоустройствени планове, одобрени от градския народен съвет.

За да се организира отдихът на населението, Софийският градски народен съвет осъществява паркоустройствени мероприятия и в терени в границите на общия градоустройствен план, които в административно отношение са към други окръжни народни съвети (Плана планина, околностите на язовир Искър, Искърското дефиле от Курило до Черепиш, местността Витиня, подходящите участъци край р. Искър и в Софийското поле, Лозенската планина, местността Побит камък и др.). Границите, в които се проектират тези мероприятия, се определят съвместно от Софийския градски народен съвет и окръжните народни съвети, в чиято територия се намират терените.

Доколкото не се прилага предходната алинея, терените в Плана планина, околностите на язовир Искър, поречието на р. Искър, околностите на Витиня и др., които в административно отношение са към други окръжни народни съвети, се устройват и в тях се застрояват почивни домове, хижи, заслони, ресторанти, спортни и обслужващи съоръжения и други строежи за обществени нужди от съответния окръжен народен съвет или с негово съгласие от други държавни учреждения, предприятия и обществени организации - във всички случаи след съгласуване със Софийския градски народен съвет.

Паркоустройствените планове по предходните алинеи в случаите, когато мероприятията засягат селскостопански терени или земи, включени в държавния горски фонд, се съгласуват с Министерството на селскостопанското производство и Комитета по горите и горската промишленост.

32. Вилните зони и курортните местности и части в границите на общия градоустройствен план се категоризират, както следва:

- а) райони, в които се строят държавни и обществени вилни сгради, почивни станции, младежки и пионерски лагери, заслони и други от този род;
- б) райони за индивидуално вилно строителство и
- в) райони за други специални обществени нужди.

Терените, определени по общия градоустройствен план като места за отдих в околностите на язовир Искър, местността Побит камък, от двете страни на канала Панчарево-Павлово, местностите Черепиш и Витиня, и терените в Лозенската планина, Плана планина, Витоша, Люлин и Стара планина се запазват главно за мероприятия по ал. I, буква "а".

При създаване на плановете за урегулиране и застрояване на нови вилни зони се запазват терени преди всичко за мероприятия по ал. I, буква "а". Плановете за нови вилни зони извън границите на Софийската градска община се съгласуват предварително със Софийския градски народен съвет.

33. Държавни и обществени вилни сгради, почивни станции, младежки и пионерски лагери и заслони се застрояват със средства на учрежденията по годишните им бюджети, със средства на предприятията по годишните им финансови планове, със средства на фонда на предприятието, отчисления от свръхпланови печалби и със средства съгласно Постановление № 161 на Министерския съвет от 11 юли 1957 година (обнародвано в Известия бр. 60/1957 г.).

34. С плановете по приложение на общия градоустройствен план в народните паркове Витоша и Люлин и други планински масиви, по поречията на реките и езерата, във вилните зони и другаде се определят подходящи места за краткотраен отдих и почивка на населението, с удобна пешеходна и транспортна връзка с града.

Тези места се устройват и поддържат от Софийския градски народен съвет, от районния народен съвет или от съответните общински народни съвети. В случая се прилага и § 31.

VIII. (Отм. - ДВ, бр. 62 от 1973 г.)

35 - 37. (Отм. - ДВ, бр. 62 от 1973 г.).

IX. Заключителни разпоредби

38. Действията във връзка със сделките по Закона за реда за прехвърляне вещни права върху някои недвижими имоти извън границите на Софийската градска община се извършват от съответния народен съвет по местонахождението на недвижимия имот.

39. При сключване на сделки по чл. 1 от Закона за реда на прехвърляне вещни права върху някои недвижими имоти в населените места в границите на общия градоустройствен план, за които до 10 ноември 1961 година същият закон не се е прилагал, предпочитат се пред всички други кандидати лицата, които са сключили предварителен договор, ако:

- а) договорът има достоверна дата до 10 ноември 1961 година или
- б) приобретателят е получил владението на имота до 10 ноември 1961 година.

40. В границите на Софийската градска община могат да придобиват имоти и вещни права за задоволяване на жилищни, здравни и курортни нужди, да извършват строежи и да бъдат обезщетявани с недвижими имоти само жители на гр. София, а в присъединените към гр. София населени места - и жителите на тези населени места.

По изключение, по семейни или производствени причини, с решение на изпълнителния комитет на съответния районен народен съвет, може да се разрешава жители на едно присъединено населено място да придобиват имоти или вещни права, да извършват строежи и да бъдат обезщетявани с недвижими имоти в друго населено място в същия районен народен съвет. Ако имотът се намира в населено място към друг районен народен съвет, решението се взема от изпълнителния комитет на Софийския градски народен съвет.

За задоволяване на свои и на членовете на семействата си здравни и курортни нужди жители на гр. София могат да придобиват недвижими имоти и вещни права в кварталите-курорти Горна

баня, Княжево, Бояна, Драгалевци и Симеоново, както и в частите, определени от общия градоустройствен план за предимно малоетажно застрояване с вилообразен (градински) характер, а така също и в курортните местности и курортните части на другите населени места в границите на плана.

41. Строежи в съсобствени имоти могат да се извършват със съгласие на съсобствениците, изразено в нотариално заверено заявление до общината, а за частите на държавата - въз основа на съгласие, дадено по реда на чл. 15 от Закона за собствеността.

Второстепенни постройки за отоплителни материали, както и външни клозети в съсобствени имоти могат да се разрешават при спазване на строителните правила и норми и без съгласието на останалите съсобственици.

42. За сградите, построени или завършени след 6 април 1954 година, във: а) вилните зони; б) кварталите-курорти Горна баня, Княжево, Бояна, Драгалевци и Симеоново; в) частите, определени по общия градоустройствен план за предимно малоетажно застрояване с вилообразен (градински) характер, и г) курортните местности и курортните части на другите населени места в границите на плана се прилага § 9, ал. IV до VI от Правилника за приложение на Указа за насърчаване и подпомагане на кооперативното и индивидуалното жилищно строителство (Известия, бр. 17/27. II.1962 г.) с оглед нормите за допустимата максимална застроена кубатура на вилните сгради по разпоредбите, действащи по време на построяване на сградите.

43. Предвидените по градоустройствените и регулационните планове озеленителни и ветрозащитни пояси около главните входящи пътища и магистрали, жп. линии, водни течения и площи, промишлени и складови зони и др., както и в околностите на населените места се осъществяват от общинския народен съвет и от съответните държавни учреждения и предприятия и обществени организации.

По решение на изпълнителния комитет на Софийския градски народен съвет тези мероприятия могат да бъдат осъществявани и от ТКЗС и ДЗС след обезщетяване на собствениците на имотите по общия ред. ТКЗС и ДЗС осъществяват озеленителните и залесителните мероприятия (чрез засаждане на своя сметка на овощни градини или други дървесни насаждения), определени от Софийския градски народен съвет.

По решение на изпълнителния комитет на районния народен съвет може да се възлага на ТКЗС и ДЗС временно да обработват без наем изоставени или необработвани имоти в урегулирани и неурегулирани части в покрайнините на София и на останалите населени места в границите на Софийската градска община, ако след предупреждение собствениците не пристъпят сами към обработването им.

В съответствие с предвижданията на общия градоустройствен план изпълнителният комитет на съответния народен съвет може да задължава ТКЗС, ДЗС, МТС и други собственици на недвижими имоти край пътните и жп. артерии, промишлените и складовите зони и в околностите на населените места да засаждат имотите си с определена дървесна растителност.

44. Общият градоустройствен план на София може да се изменя и допълва с указ на Президиума на Народното събрание, по предложение на Министерския съвет.

Изменение и допълнение на плана с ограничено значение се одобряват от Държавния комитет по строителство и архитектура по обосновано предложение на изпълнителния комитет на Софийския градски народен съвет.

45. За нарушение или неизпълнение на този правилник, на наредбите по приложението му и

на решенията и предписанията, издадени въз основа на тях за неизпълнение на предписанията, за отстраняване и премахване на незаконно извършени строежи, за премахване на строежи или за извършване на работи в съответствие с архитектурно-градоустройствените, строително-художествените, санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания се налагат наказания по чл. 67 и 69 от Закона за планово изграждане на населените места.

46. По приложение на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София и този правилник могат да се издават наредби, приети от изпълнителния комитет на Софийския градски народен съвет, след съгласуване със заинтересуваните ведомства и окръжните народни съвети и одобрени от председателя на Държавния комитет по строителство и архитектура.

47. За приложение на общия градоустройствен план на София, доколкото в този правилник не са предвидени особени правила, важат разпоредбите на Правилника за приложение на Закона за планово изграждане на населените места.

48. Този правилник се издава въз основа на чл. 17 от Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София (Известия, бр. 89/7.XI.1961 г.) и влиза в сила от деня на обнародването му в Държавен вестник.