

**Приложение
към чл. 3, ал.2**

**ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ**

	УСТРОЙСТВЕНА КАТЕГОРИЯ	УСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ				ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, ОСНОВНИ И ДОПЪЛВАЩИ ФУНКЦИИ, ОГРАНИЧЕНИЯ	Индекс	Цвят	Площ/ контур
		Макс. плътност на застр. в %	Макс. Кинт	Мин. озеле- нена площ %	Макс. кота корниз в м				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ								
	ГРУПА ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ					<p>Жилищните устройствени зони се застрояват предимно с жилищни сгради. Допуска се изграждане на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и гаражи, търговско-складови и безвредни производства, обекти на инженерната инфраструктура и др., при спазване на устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост за съответната жилищна зона.</p> <p>При спазване на санитарно-хигиенните и екологическите изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с подробния устройствен план /ПУП/ за определени урегулирани поземлени имоти /УПИ/ от жилищни в нежилищни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране.</p> <p>В УПИ с лице на две улици, когато застрояването е свободно, или свързано в по-малко от три УПИ, параметрите на застрояване не могат да надвишават параметрите за съответната зона.</p>	Ж	кафяв	площ

	УСТРОЙСТВЕНА КАТЕГОРИЯ	УСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ				ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, ОСНОВНИ И ДОПЪЛВАЩИ ФУНКЦИИ, ОГРАНИЧЕНИЯ	Индекс	Цвят	Площ/ контур
		Макс. плътност на застр. в %	Макс. Кинт	Мин. озеле- нена площ %	Макс. кота корниз в м				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване	60	3,5	20	26 за жил. и общ. сгр.	Преобладаващо жилищно застрояване с височини над 15м. Допуска се промяна на функцията в обществена. Задължително подземно ниво РГ. Мин 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност	Жг	кафяв	площ
2	Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване	40	3,0	40	26 за жил. сгр. 32 за общ. сгр.	Устройствени зони с преобладаващо комплексно застрояване. При създаване на индивидуални УПИ за жилищно строителство в изградените части на жилищните комплекси, се спазват разпоредбите на чл.22 от ЗУТ. Могат да се създават УПИ за подземни и полуподземни обществени паркинги и гаражи и други подземни обекти, като покривите им се оформят като открити площи за отдих и спорт. В междублоковите пространства се оформят УПИ за озеленяване с режим на Тго, за които се създават актове за публична общинска собственост. УПИ с режим на Тго се създават и за частите от междублоковите пространства с реализирани озеленени площи.	Жк	кафяв	площ
3	Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване	50	2,3	35	15 за жил. сгр. 20 за общ. сгр.	Устройствени зони с преобладаващо жилищно застрояване с височина до 15м. Мин 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност	Жс	кафяв	площ
		25 до 40	1,0 до 1,5	40 до 55	12 за жил. сгр. 15 за общ. сгр.	Показателите от долния ред се отнасят за околорадския район, като минималните стойности се прилагат за предвидените разширения на населените места.			
4	Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване	40	1,3	40	10	Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височини до 10м. Мин 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност.	Жм	кафяв	площ

	УСТРОЙСТВЕНА КАТЕГОРИЯ	УСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ				ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, ОСНОВНИ И ДОПЪЛВАЩИ ФУНКЦИИ, ОГРАНИЧЕНИЯ	Индекс	Цвят	Площ/ контур
		Макс. плътност на застр. в %	Макс. Кинт	Мин. озеле- нена площ %	Макс. кота корниз в м				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
5	Жилищна зона с малкоетажно застрояване природна среда	20 30	0,6 0,9	70 60	7 10	Устройствени зони в природна среда Показателите от горния ред са за среда с едромодулна имотна структура, с площ на имотите над 1 500 кв.м., и минимално лице 20м. Показателите от долния ред са за среда с дребномодулна имотна структура, с площ на имотите от 500 кв.м. до 1 500 кв.м. и минимално лице 16м. И за двата случая - Мин 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност	Жм1	св.кафяв	площ
6	Жилищна зона с малкоетажно застрояване допълнителни, специфични изисквания	30 25	1 0,8	60 60	10 8,5	Зоната обхваща предимно бившите квартали-курорти /Горна баня, Княжево, Бояна, Драгалевци, Симеоново/ и гр.Банкя, за които минималната площ на УПИ е 500 кв.м. и минималното лице -16м. Показателите от долния ред се отнасят за бившите вилни зони, включени в строителните граници на София, за които минималната площ на УПИ е 600 кв.м. и минималното лице -18м. И в двата случая Мин 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност	Жм2	св.кафяв	площ
7	Жилищна зона с малкоетажно застрояване, ограничителни параметри	10 до 15 20	0,1 до 0,3 0,5	80 80	кота било 7,5 кота било 8,5 7	За ниско строителство в зони за екологично съхранение на средата. Мин 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт. Не се допуска изсичане на съществуваща висока растителност и покриване или засипване на водни течения. Стойностите на показателите от първия ред се прилагат за територии, граничещи непосредствено с ПП"Витоша" и с големите градски паркове. Показателите от третия ред са за Киноцентъра, жилищните групи в Западния парк, Южните територии на София, територии за екологично съхранение от гр.Банкя	Жм3	св.кафяв с вертикал но зелено райе	площ

	УСТРОЙСТВЕНА КАТЕГОРИЯ	УСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ				ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, ОСНОВНИ И ДОПЪЛВАЩИ ФУНКЦИИ, ОГРАНИЧЕНИЯ	Индекс	Цвят	Площ/ контур
		Макс. плътност на застр. в %	Макс. Кинт	Мин. озеле- нена площ %	Макс. кота корниз в м				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
8	Вилна зона	25	0,8	60	8,5	Вилни зони – съществуващи и нови. Кота било 10,00 м; Показателите от долния ред са за нови вилни зони, формирани върху бивши земеделски земи по § 4 от ЗСПЗЗ. За двата случая - Мин 50% от озеленена площ е с висока дървесна растителност	Жв	Св. Каки	площ
		20	0,6		7				
	ГРУПА ЦЕНТРАЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ					Специфичен режим за ГГЦ с многофункционално предназначение - за общественообслужващи дейности, обитаване и други допълващи функции. Не се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Задължително се изпълняват всички изисквания за изграждане на средата, с оглед ползването ѝ от инвалиди. Във всеки УПИ мин. 10% от РЗП на приземно и/или първо подземно ниво да бъдат оформени като публични пространства. При прилагане на максимално допустимите стойности за плътност на застрояване част от озеленяването се реализира върху застрояването - хоризонтално и вертикално; Мин. 25% от озеленената площ е с високи дървесни насаждения	Ц		
9	Зона на новия делови център			15		Параметрите на застрояване се определят с ПУП и РУП, изготвени на базата на обемно-устройствени проучвания, одобрени от СОС.	Ц1	Кереми- дено	площ
10	Зона на стария градски център	60 до 80	3,5 до 5	30 до 20		Предимно в зоната на стария софийски център Показателите от долния ред се прилагат за застрояването по фронта на главните градски булеварди и в градска среда с квартали., изградени с подобни параметри. В двата случая котата корниз се доказва с РУП.	Ц2	Кереми- дено	площ
11	Зона централна със смесено застрояване	60	3,5	40		Предимно в характерна градска среда в ЦГЧ, изградена с занижени параметри. За доказване на кота корниз се изработва задължително РУП.	Ц3	Кереми- дено	площ

	УСТРОЙСТВЕНА КАТЕГОРИЯ	УСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ				ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, ОСНОВНИ И ДОПЪЛВАЩИ ФУНКЦИИ, ОГРАНИЧЕНИЯ	Индекс	Цвят	Площ/ контур
		Макс. плътност на застр. в %	Макс. Кинт	Мин. озеле- нена площ %	Макс. кота корниз в м				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	ГРУПА СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ					Териториите са с многофункционално предназначение за общественослужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции. и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния. 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.			

12	Смесена многофункционална зона	60	3,5	40		Предимно за комплексните центрове по главните градски булеварди. Мин 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност	Смф	светло керемидено	площ
13	Смесена многофункционална зона с занижени параметри	40	2	40	26	Предимно за новите комплексни центрове II от второ ниво. Мин 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност.	Смф1	светло керемидено	площ
14	Смесена многофункционална зона предимно за околградския район	40	1,2	40		Предимно в околградския район и в части от София с изисквания за ограничаване натоварването на средата. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност;	Смф2	светло-керемидено	площ
		60	1,2	30		Показателите от долния ред са за зони тангиращи републиканската пътна мрежа, трансевропейските коридори и други пътища с активен транспортен трафик в околградския район. Площите с жилищно предназначение не могат да надхвърлят 20% от общата разгъната застроена площ /РЗП/ за всеки УПИ.			

ГРУПА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО- ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ											
						<p>Предназначени предимно за осигуряване на обекти за общественообслужващи дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и други видове дейности от третичния и четвъртичния сектор (финансово-кредитно обслужване, спорт, отиди, забавления, информационно обслужване и др.)</p> <p>Максимално допустимите параметрите на застрояване за обекти на социалната инфраструктура са както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за училище - плътност на застрояване /П/ до 40%, коефициент на интензивност /Кинт./ до 1,2; подземна плътност /П подз./ до 60%; подземен Кинт до 0,5 от надземния Кинт; минимална озеленена площ 20%. В централната градска част на София се допуска П подз. до 80%, а подземен Кинт до 0,7 от надземния Кинт., като в тях се включват подземните гаражи. - за висше учебно заведение - П до 40%, К инт. до 1,2, минимална озеленена площ 30%. П подз. е до 1,5 от П – най-много 60%, подземен Кинт = Кинт, като в него не се включват подземните паркинги. - за болница - П до 40%, К инт. до 1,2, а минимална озеленена площ 30%. П подз. до 1,5 от П, най-много 60%, К подз. = Кинт, като в него не се включват подземните паркинги. - за заведение за социални грижи - П до 30%, Кинт. до 1,2, Пподз. - 60%, подземен Кинт – 0,5 от Кинт; мин. озеленена площ 30%. <p>Не се допуска промяна на предназначението на терени на съществуващи учебни, детски и здравни заведения, освен за нуждите на социалното, здравното, образователното и културното обслужване.</p>	О	Червено	площ		
15	Зона за общественообслужващи дейности	60	3	30	20	<p>Предимно за обекти на общественото обслужване. Не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции.</p> <p>Мин 10% от УПИ е с висока дървесна растителност . .</p> <p>За околградския район се прилагат параметрите от втория ред</p>	Оо	червено	площ		
		50	1,5	40	12						
16	Зона за обществено-обслужващи дейности озеленяване в градския район	30	1,2	50		<p>Предимно в градския район. Застроява се със сгради за обществено обслужване. Допуска се до 30% от РЗП да бъде с жилищно предназначение, като партерните етажи задължително са с обществени функции.</p> <p>От озеленената площ мин. 50% е с висока дървесна растителност.</p>	Оз1	зелено с вертикално червено райе	площ		
17	Зона за обществено-обслужващи дейности озеленяване в околградския район	20	0,8	60		<p>Предимно в околградския район и в периферията на градските паркове. Не се допуска застрояване с жилища и офис-сгради. От озеленената площ мин. 50% е с висока дървесна растителност.</p>	Оз2	зелено с вертикално червено райе	площ		

18	Линеен фронт на обекти за обществено обслужване					Допълнителен режим. - изискване за задължително изграждане на обслужващи обекти в партерите на сградите, за оформяне на уличния фронт с такива обекти в територии от групи Ж и П.		в цвета на съответната зона	червен контур
	ГРУПА ПРОИЗВОДСТВЕНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ ЗА СПЕЦИФИЧНИ ПРОИЗВОДСТВА					Основното предназначение на тази група устройствени зони е за производствено-складови дейности и допълващите ги обществено-обслужващи, комуникационно-транспортни, благоустройствени и спортно развлекателни обекти.	П		
19	Производствена зона	60	1,5	25		За застрояване с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения. Допуска се изграждане на здравни пунктове, магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работещите, административни сгради и научно-експериментални бази към предприятията, гаражи и паркинги, както и жилища за охраната. Не се допускат жилищни сгради, училища и детски заведения.	Пп	тъмно виолето	площ
20	Смесена производствена зона	55	1,5	30		За застрояване с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. Допускат се само производства с хигиенно-защитна зона до 100 метра. Не се допускат производства с вредни отделяния, като: предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонени центрове, асфалтови бази и други подобни обекти; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали. Допуска се изграждане на жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, здравни заведения, професионално-технически училища, професионални бази и сгради на научно-експериментални бази към предприятията при спазване на хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда. Мин 10% от УПИ е с висока дървесна растителност	Пс	светло виолето	площ
21	Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги	50	1,5	35		За застрояване с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради, работилници и др. Допускат се само производства без хигиенно-защитна зона. Не се допускат производства с вредни отделяния и влияния върху околната среда. Допуска се изграждане на жилищни сгради, както и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, здравни заведения, професионално-технически училища и професионални бази. Мин 20% от УПИ е с висока дървесна растителност	Пмс	розово-лилав	площ

22	Зона за високотехнологични производства	30	1,2	40		Зона за застрояване с предприятия за високотехнологични производства, лаборатории, комплекси и сгради за учебна и научно-експериментална иновационна дейност, административни и делови сгради и офиси, изложбени зали, жилищни сгради, общежития за изследователи, преподаватели и работещи в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене и битово обслужване, хотели, здравни заведения, спортни и атракционни обекти, озеленени площи. Допускат се само производства, които не отделят вредности съгласно хигиенните изисквания за здравна защита на селищната среда. Мин 25% от УПИ е с висока дървесна растителност	Птп	Розово-лилав с зелен щрих	площ
23	Терени за добив на полезни изкопаеми	10				Допускат се временни обекти, свързани с технологията на добива на подземни богатства и на необходимата техническа инфраструктура. За всеки конкретен случай параметрите на застрояване се доказват чрез специализиран подробен план (генплан) по чл. 111 от ЗУТ .	Тди	сиво	площ
	ТЕРЕНИ ЗА БАЗИ НА ГРАДСКОТО СТОПАНСТВО И ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА					Основното предназначение на тази група обособени терени е за осигуряване на елементите на градското /комуналното/ стопанство, като всеки отделен терен има своя специфика и конкретна функция. Параметрите на застрояване се установяват с ПУП.			
24	Терени за бази на зелената система					Разполагат се основно в обекти на зелената система. Допуска се само застрояване, пряко свързано с развитието, поддържането и реконструкцията на обектите на зелената система.	Тбз	кафяво-сиво	площ
25	Терени за транспортна инфраструктура					За транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища	Тти	светло сиво	площ
26	Терени за инфраструктура на жп транспорта					За транспортна инфраструктура - ж.п. и метроареали	Тжп	светло сиво с тъмно сив щрих	площ
27	Терени за бази на транспорта					За гаражи, депа и др. на обществения транспорт	Ттр	светло сиво	площ
28	Терени за площни обекти на електро-снабдяването и далекосъобщенията					За електростанции, елподстанции, телефонни централи, радио и телевизионни и други телекомуникационни централи и др.	Тел	светло сиво	площ
29	Терени за площни обекти на ВиК					За резервоари, пречиствателни станции и др.	Твк	светло сиво	площ
30	Терени за площни обекти на снабдяване с петролни продукти, газ и топлоенергия					За горивно-смазочни стопанства, газоразпределителни станции, топлоцентрали и др.	Тп	светло сиво	площ
31	Терени за сметища и инсталации за преработка на отпадъци					По периферията вътре в терените за сметищата се предвижда изолационно озеленяване	Тсм	светло сиво	площ

	УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА И ТЕРЕНИ ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ					Основните функции на тази група са рекреативни, еколого-хигиенни, защитно-мелиоративни и други специфични /гrobiща, ботанически градини, зоопаркове и др./. Допуска се изграждането на обекти със спортни и атракционни функции, при спазване на предвидените параметри за устройствената зона и терените.		Зелено	площ
32	Зона на градски паркове и градини	1	0,06	85 (вкл. декор · водни площи)		Паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5ха; допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха. Собствеността в тази зона може да бъде и частна. Необходимите площи за широко обществено ползване, които са задължително публична общинска собственост се определят въз основа на ПУП. Минимален размер на УПИ е 1ха. Минимум две трети от озеленената площ на парка е с висока дървесна растителност.	Зп	зелено	площ
33	Терени на локални градини и озеленяване	2	0,02	80 (вкл. декор · водни площи)		Паркове за ежедневен отдих с площ под 5ха, задължително публична собственост. Допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост, тоалетна). В самостоятелни терени с площ под 1ха застрояване не се допуска.	Тго	зелено	площ
34	Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути	0				Озеленени терени с компактна или лентова форма, осъществяващи връзки между елементите на зелената система. По улиците от главната улична мрежа от I до III клас включително задължително се предвижда крайулично озеленяване с дървесна растителност. От двете страни на реките и откритите водни течения се провежда задължително укрепващо и мелиоративно озеленяване с ширина мин. 3м. Не се допуска строителство, с изкл. на инженерни мрежи и алеи. В сервитутите на инженерните съоръжения не се допуска засаждане на висока растителност.	Тзв	зелено	площ
35	Терени за специални зелени площи			60		Зелени площи със специфичен режим – зоопаркове, ботанически градини, мемориални, етнографски, балнеоложки обекти и др. Параметрите на застрояване за всеки конкретен обект се определят с ПУП, при спазване на посочената минимална озелененост. За съществуващия Столичен зоопарк не се определя хигиенно-защитна зона.	Тзсп	светло зелено	площ с червен контур
36	Терени за гробищни паркове					Устройват се на основата на ПУП. По периферията на гробищните паркове, в рамките на регулацията им се предвижда задължителна изолационна зеленина с мин. ширина 10 м., в която се допуска разполагане на колумбарийни стени. Хигиенно-защитната зона на съществуващи гробища и техните разширения, граничещи с жилищни територии е 100м., а за новопредвидените - 200м	Тгп	зелено с червен контур	площ с контур

37	Терени за декоративни разсадници					Не се допуска застрояване, освен пряко обслужващо основното предназначение, въз основа на ПУП.	Тдр	светло зелено	площ
	ГРУПА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ					Допуска се застрояване само за спорт и атракции. До 50% от нормативно определените паркоместа се осигуряват в подземни паркинг-гаражи. Две трети от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Площта на откритите спортни съоръжения влиза в площта на усвояване.			
38	Зона за спорт и атракции, предимно в градския район	20	0,3	40		Предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда.	Са1	синьо-зелено	площ
39	Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район	10	0,15	50		Предимно за обособени зони за спорт и атракции в извънселищни територии и в рамките на градските паркове.	Са2	синьо-зелено	площ
40	Терени с конкретно предназначение за спорт и атракции	25	0,5	40		За спортни и атракционни паркове, вкл. водни паркове, голф игрища, панаири и др. със специфичен устройствен режим, конкретизиран с ПУП, като параметрите на застрояване не могат да надхвърлят пределно допустимите.	Тск	синьо-зелено	площ
	ДРУГИ ТЕРЕНИ								
41	Специални терени					За обекти на сигурността и отбраната	Тсп	сиво-розово	площ
42	Терени на реки и други открити водни площи					В урбанизирани територии за водните течения се осигурява задължителен сервитут както следва - мин. 3м двустранно на коритото, и допълнително по още мин. 6м. за улици /алеи/ за провеждане на инженерната инфраструктура и за обслужване на речното корито. Въз основа на допълни проучвания се допуска шест метровият сервитут да се разположи едностранно. Тези терени са задължително публична общинска собственост	Трк	синьо	площ
	ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ								
	ГРУПА ЗЕМЕДЕЛСКИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ						Сс		
43	Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди					Предвидена е предимно върху земи ниска категория. Допустимите функции и параметри на застрояване се определят съобразно функционалното предназначение и параметри на съседните устройствени зони и терени. В случаите, когато е допустимо обитаване, застрояването е ниско при макс. плътност 25% и макс. Кинт 0,6. Строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя.	Сср	тъмно жълто	площ

44	Земеделска зона				<p>Без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване свързано с ползването им се допуска както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за имоти с площ до 5дка - едноетажни стопански постройки с площ до 35 кв.м. за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в т.ч. и помещение за обитаване. - за имоти с площ от 5 до 10 дка - едноетажни стопански постройки и съоръжения с площ до 70 кв.м. за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на домашни животни, в т.ч. и помещение за обитаване. Допуска се изграждане на инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояването на имотите. - за имоти с площ над 10 дка - определя се застроен двор, който не може да надхвърля 20% от площта на имота. Допуска се изграждане на стопански, складови селскостопански сгради, площадки и съоръжения, жилищна сграда за стопаните и работещите, инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояването на имотите. Плътността на застрояване общо на всички предвидени сгради и съоръжение не може да надхвърля 15% от площта на застроения двор. Разгънатата застроена площ на жилищните сгради не може да бъде по-голяма от сумарната застроена площ на стопанските сгради и постройки. Изграждането на жилищните сгради се допуска след или едновременно с изграждането на стопанските сгради и съоръжения. <p>Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, при спазване изискванията на ЗОЗЗ.</p>	Ссб	светло жълто	площ
45	Земеделска зона със специфичен режим	1	0,02	20	<p>Тази зона по същество е земеделска, но със специфичен режим допускащ допълнителни обслужващи функции за аграрен туризъм и отдих. Застрояване без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска при спазване на изискванията за устройство на зоната Ссб. Забранява се изграждане на големи животновъдни ферми за промишлено животновъдство, изсичането на съществуващата дървесна растителност и покриването и/или засипването на дерета и водни течения.</p> <p>Извън допустимото за зоната Ссб застрояване, без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска и допълнително застрояване за обслужването на аграрния туризъм, съобразно посочените параметри, като застроената площ в един поземлен имот не може да надхвърля 300 кв.м. Мин. 10% от застроения двор да бъде с трайни дървесни насаждения. Застрояване за нуждите на аграрния туризъм се допуска след изграждането настройките, свързани с ползването на земеделските земи.</p>	Ссп	светло жълто-зелено	площ

46	Земеделска зона - трайни насаждения, разсадници и др.				Допуска се изграждане само на обекти, пряко обслужващи основната функция на терена.	Сст	светло жълто с зелено каре	площ
47	Терени за опитни полета на научни институти	5	0,05		Допуска се застрояване само на пряко обслужващи основната дейност сгради	Топ	жълто	площ
ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ								
ГРУПА ГОРСКИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ					Устройството и застрояването се осъществяват по реда на Закона за горите. Допустимо е изграждане на сгради и съоръжения с функция отдиш въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земята. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, при спазване изискванията на ЗГ.	Г		
48	Защитни гори и земи				Предимно в зоната на активно влияние и имат водоохранни, противоерозионни и мелиоративни функции.	Гз	тъмно зелено	площ
49	Рекреационни гори и земи – зелена зона				За Столична община се определят като зелена зона. Не се допуска стопанска дейност, освен санитарна и ландшафтна сеч.	Гр	тъмно зелено	площ
50	Лесопаркове				Предимно в околградския район и с основна функция отдиш.	Глп	тъмно зелено със св. зелен контур	площ с контур
51	Държавно ловно стопанство				В околградския район - Ловно стопанство “Искър”	Глс	тъмно зелено със св. зелен контур	площ с контур
53	Стопански гори				Основно в зоната на активно влияние, с дървопроизводителни и средообразуващи функции.	Гс	тъмно зелено	
54	Терени за горски разсадници				Допуска се застрояване само на пряко обслужващи основната дейност сгради, въз основа на ПУП	Тгр	тъмно зелено със св. зелен контур	площ с контур
ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ					Тази група обхваща територии и/или части от тях, за които се въвежда основен или допълнителен режим, със специфични изисквания и ограничения, налагащи се по силата на разпоредбите на други закони.			
ГРУПА ТЕРИТОРИИ ЗА ЗАЩИТА НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО					Допълнителен режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона за паметниците на културата и музеите.			

55	Територия с концентрация на обекти на КИН					Предимно в градския район. обхваща различни устройствени зони и терени и/или части от, в които попадат индивидуални и групови паметници на културата, в т.ч. и паметници на градинското и парковото изкуство. Допълнително с пиктограми са обозначени конкретни обекти, представляващи паметници на културата.		оранжев контур контур върху основния режим	контур
56	Културно-исторически Резерват					На територията на Столична община попадат резерватите “Сердика-Средец”, “Боянската църква” и “Борисова градина”		тънко черно каре върху основния режим	диагона лен кариран щрих
57	Охранителна зона на културно-исторически резерват					Охранителни зони имат и трите културно-исторически резервата		тънък черен щрих върху основния режим	диагона лен щрих
	ГРУПА ТЕРИТОРИИ ЗА ПРИРОДНА ЗАЩИТА					Устройството на тези територии се осъществява съгласно Закона за защитените територии /ЗЗТ/ и въз основа на планове за управление и други устройствени планове. Строителство се допуска ако е предвидено по тези планове и при влязал в сила ПУП.	Р	сиво зелено	
58	Природни резервати					На територията на Столична община това са резерватите Бистришко бранище и Торфено бранище	Рзп	сиво зелено с синьо райе	площ с райе
59	Природни паркове					В административните граници на Столичната община попада част от Природен парк “Витоша”	Рпп	сиво зелено	площ
60	Защитени местности и природни забележителности					Устройството и евентуално застрояване се реализира въз основа на устройствени планове, при съобразяване на ЗЗТ	Рдз	сиво зелено с тънък червен контур	площ с контур
	ОХРАНИТЕЛНИ ЗОНИ НА ВОДОИЗТОЧНИЦИ И НА КУРОРТИ					Допълнителен режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона за водите /ЗВ/, Закона за здравеопазването /ЗЗ/ и подзаконовите актове към тях.			
61	Охранителен пояс “Г” водоизточници, включителна на минерални извори					Устройството и застрояването в охранителния пояс се реализира въз основа на устройствени планове и съобразно изискванията на ЗВ и Наредба N 3/ 2000г. на МОСВ, МЗ и МРРБ		светло син контур върху осн. режим	площ с контур

62	Оранителна зона "А" на курорт					На територията на Столична община това са балнеокурортите Баня и Овча купел. Устройството и застрояването се осъществява при спазване на изискванията на ЗВ, ЗЗ и Наредба N 14 на МЗ.		розов контур върху осн. режим	площ с контур
	НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ОЗДРАВЯВАНЕ, ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И УКРЕПВАНЕ НА ЗЕМНАТА ОСНОВА					Тази група обхваща територии и/или части от тях, за които се въвежда допълнителен режим, със специфични изисквания и ограничения, предизвикани от съществуващите природогеографски и еколого-хигиенни фактори.			Означ. с граници и шрих върху осн. режим
63	Техногенно нарушени терени за биологично възстановяване					Забранява се добив на селскостопанска продукция за консумация като храна	Ссб		Растер жълт
64	Техногенно нарушени терени за техническо укрепване					Изисква се допълнително уплътняване на земната основа	Тди		Растер зелен
65	Блата, мочурища и др. територии за оздравяване					Изисква се осушаване и допълнително уплътняване на земната основа			
66	Свлачища и срутища за укрепване					Изискват допълнителни проучвания в следващи фази на проектиране и оздравяване на земната основа чрез конструктивни мерки, съгласно Наредба N 12/ 2001г. на МРРБ за проектиране в свлачищни райони			Черен контур
67	Сеизмично рискови зони					Територии със сеизмичен коефициент $K_s > 0,3$, изискващи допълнителни проучвания в следващи фази на проектиране за оздравяване на земната основа и специални градоустройствени и конструктивни мерки, съгласно Карта на микросеизмично зонироване на София и НПССЗР /1987г./			Червен контур
68	Суфозионен карст					Изискват допълнителни проучвания в следващи фази на проектиране за оздравяване на земната основа чрез конструктивни мерки, съгласно специализирана експертиза за проектиране и строителство в и около територията на жк "Младост", мр 3 и 4 /1978г./			Св.кафя в контур

1. За териториите, с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер към подробните устройствени планове задължително да се изготвят специфични правила и нормативи, които се изработват и одобряват заедно с ПУП. Върху чертежите в М 1:10 000 и М 1:25 000 тези територии са отбелязани със звездичка, поставена след буквения индекс на съответната устройствена зона.
2. Териториите за далекоперспективно развитие се маркират с буква “д” след буквения индекс на устройствената зона, с райе в съответния за зоната цвят. Тяхното усвояване по новото предназначение се предвижда да започне след 2020г.
3. Сградите с обществено предназначение в строителните граници на град София, попадащи в комплексните градски центрове от първо до трето ниво нямат ограничения по отношение на височината, но при спазване на изискуемите отстояния от жилищни сгради, детски и болнични заведения и училища. В тези случаи виза за инвестиционно проектиране се издава въз основа на работен устройствен план, одобрен от СОС.
4. За всички видове устройствени зони, без да се нарушават допустимите за съответната зона параметри Кинт и % на озелененост, отклонения до 5% от максимално допустимата плътност на застрояване се допуска по изключение с разрешение на Общинския експертен съвет за устройство на територията.
5. За функции, определени в ОУП като стратегически за развитието на града и региона и от национално значение, се допуска промяна на предназначението на земеделски и горски земи, попадащи в “земеделска зона”(Сбб) след взето решение от СОС и съгласуване от МРРБ за всеки конкретен случай. Горните функции са представени в списъчен вид към обяснителните текстове.
6. В смесените устройствени зони хигиенно-защитните зони, установени с подзаконовата нормативна уредба на Закона за здравето, се изискват до регулационната граница на жилищните урегулирани поземлени имоти;
7. Рампите за влизане в подземните обекти се считат за елемент на подземното застрояване в цялата си дължина .
8. Допълнителните режими поставят допълнителни изисквания и ограничения към основното функционално и устройствено предназначение на територията.
- 9.Размерът на частта от минимално определения процент за озеленяване в устройствените зони, която следва да бъде с висока дървесна растителност се определя по проекцията на короните на дървета на 12 годишна възраст, съобразно вида им, посочен в дендрологичния проект.

Комисията подкрепя текста на вносителя за приложението към чл. 3, ал. 2.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
КОМИСИЯТА ПО МЕСТНО
САМОУПРАВЛЕНИЕ, РЕГИОНАЛНА
ПОЛИТИКА И БЛАГОУСТРОЙСТВО:**

Ремзи Осман