



ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДЪЛГОПОЛ

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ

ЧАСТ III: ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛОЖЕНИЕ НА ПЛАНА



ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ДЪЛГОПОЛ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: ТПО ВАРНА

ПРЕДСТАВЛЯВАЩ: Катерина Нешева

ГЛ. ПРОЕКТАНТ: проф. арх. Иван Никифоров, д. а. н.

НОМЕР НА ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ: 02381

ДАТА: ЮЛИ 2022

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на част от община Дългопол са изработени съгласно изискванията на чл.13, ал.1 от ЗУТ и чл.18, ал.3, т.4 от Наредба №8 на МРРБ от 2001 г.

2. Правилата и нормативите конкретизират прилагането на общия устройствен план при планирането на урбанизираните територии и териториите извън границите на населените места.

3. С правилата и нормативите са определени съответните устройствени режими както следва:

а. Режими за територии извън границите на населените места.

б. Режими за група имоти в населените места, определени чрез устройствени зони.

в. Режими във връзка с планирането на имоти, попадащи в защитените територии и зони.

II. УСЛОВИЯ ПРИ КОИТО МОЖЕ ДА СЕ ИЗМЕНЯ ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДЪЛГОПОЛ

4. Общия устройствен план на община Дългопол може да се изменя само когато съществуват предпоставките, определени в чл.134, ал1 от ЗУТ.

5. При наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 1, кметът на общината може да нареди служебно с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на действащия общ устройствен план.

6. Изработването на изменението може да се възложи и на външен изпълнител след решение на Общинския съвет, когато проекта се финансира от общинския бюджет.

7. Изменението на Общия устройствен план спира неговото прилагане в частта, за която то се отнася.

8. Кметът на общината налага строителна забрана за частта от Общи устройствен план, за която се отнася изменението.

III. ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

9. Подробните устройствени планове се изработват въз основа на задание, одобрено от кмета на общината и преценено за екологична оценка от РИОСВ Варна

10. В урбанизираните територии, предвидени от ОУП на Община Дългопол, се изработват планове за регулация и застрояване.

11. При урегулиране на групи имоти или територии без регулация или с неприложена първа регулация планът за регулация се изработва при условията на чл.16 от ЗУТ.

12. При планиране на единични имоти извън границите на населените места и новопроектираните селищни образувания може да се изработва план за застрояване, съгласно изискванията на чл.59 от ЗУТ и чл.53 от Наредба № 8 на МРРБ от 2001 г.

13. Към плановете задължително се изработват план-схеми за водоснабдяване, канализация и електроснабдяване.

14. Въз основа на тези схеми са разработват и парцеларни планове за съответните елементи на техническата инфраструктура.

15. Допуска се водоснабдяването, отвеждането на отпадните води и електроснабдяването да става и по алтернативни начини, без използването на общите мрежи.

16. За всички имоти и/или територии, извън границите на населените места, за които се изработват подробни устройствени планове, се осигурява и транспортен достъп по следните начини:

а. За имоти и/или територии, граничещи с пътища от Републиканската пътна мрежа-препоръчително чрез изградени локални общински пътища.

б. За имоти и/или територии, предназначени за изграждане на промишлени и складови обекти – чрез определяне на общински път с парцеларен план и промяната на неговото предназначение по реда на ЗОЗЗ.

в. Във всички останали случаи, могат да се използват земеделските пътища граничещи с имота и/или територията, без да се променя тяхното предназначение.

17. Всички план-схеми и парцеларни планове се изработват и одобряват заедно с плана за застрояване на съответния имот и/или територия.

IV. ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДОПУСТИМИ НАТОВАРВАНИЯ

18. Жилищни територии.

Застрояват се предимно със сгради за обитаване. Застрояването може да бъде:

а. Комплексно в устройствена зона Жк – отнася се само за отделни имоти в гр. Дългопол със съществуващи жилищни сгради над 3 етаж.

б. Жилищно нискоетажно Жм – отнася се съществуващи жилищни територии в населените места.

в. Жилищно нискоетажно със занижени показатели Жм1 – отнася се за новопроектирани жилищни територии.

В териториите за нискоетажно жилищно застрояване отделни поземлени имоти се

урегулират с устройствен план за нежилищни обслужващи обекти, както следва:

- сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности;
- магазини и заведения за хранене;
- сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
- обществени озеленени площи;
- надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили.

Освен обектите, посочени по-горе, в отделни урегулирани имоти в жилищните територии в съответствие със заявено искане на собствениците им могат да се изграждат:

- административни и делови сгради;
- хотелски сгради;
- занаятчийски работилници;
- сгради за безвредни производствени дейности;
- бензиностанции, газостанции и автосервиси.

19. Производствените територии в община Дългопол са от разновидност предимно производствена зона. Застрояват само с производствени и складови сгради, 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. В производствените устройствени зони могат да се изграждат фотоволтаични централи.

а. Устройствова зона Пп е предвидена за всички съществуващи производствени терени.

б. Устройствова зона Пп1 със занижени показатели е предвидена за новопроектирани производствени терени.

в. Устройствова зона Ппр е предвидена за изграждане на рибарници.

20. Териториите в устройствова зона Смф са с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и др. допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

21. Териториите за рекреационни дейности включват следните устройствени зони:

а. Курорт, означен като Ок. В курортните територии могат да се изграждат:

- курортни обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и др.под.;
- жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти;
- сгради за обществено-обслужващи дейности: курортно-лечебни заведения, обекти за хранене, обекти за търговия, битови услуги, банкови услуги, административни обекти и др.под;
- спортни и рекреационни обекти и съоръжения: спортни полета, игрища, плувни басейни, пързалки, спортни зали, зали за забавни игри, дискотеки, клубове по интереси, хоби-ателиета, зали за музика, видеозали, изложбени зали и др.п.;

- курортни паркове и други озеленени площи за широко обществено ползване;
- обекти на транспорта и движението: гаражи и паркинги, автогари, пешеходни алеи и площи, велосипедни алеи и др.п.;
- обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване: складове, ремонтни работилници, автобази, бензиностанции и газостанции, отоплителни централи, мрежи на техническата инфраструктура, електроподстанции, трансформаторни постове, помпени станции, пречиствателни станции и др.п.

Озеленените площи за общо ползване в курортите трябва да заемат не по-малко от 20 на сто от общата територия.

б. Вилна зона, означена като Ов;

В отделни урегулирани поземлени имоти във вилните зони, при спазване на нормативите по ал. 1, освен вилни сгради може да се разполагат и:

- магазини и заведения за хранене;
- сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности;
- малки хотели с до 40 легла;
- сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
- бензиностанции и газостанции.

22. Озеленени територии.

а. Устройствена зона за озеленяване Оз. Тя е предназначена за обществени озеленени площи, паркове и градини и крайселищни паркове. В зоните могат да се изградят детски площадки, площадки за спортни и културни дейности – концертни естради, летни амфитеатри и изложбени площи, да се разполагат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство, преместваеми търговски обекти, информационни и рекламни елементи и др. при спазване на изискванията на чл. 32 от Наредба 7 по ЗУТ.

б. Самостоятелни терени за гробищни паркове - Тгп. В съществуващите и проектни терени за гробищни паркове могат да се изградят обекти обслужващи основната дейност като параклиси, ритуални зали, санитарни възли за посетителите, паркинги и др. , както и да се поставят произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство съгласно Подробен Устройствен План.

23. Устройствени зони (Са) са предназначени за изграждане на спортни игрища и развлекателни обекти, свързани със спорт. Допуска се само застрояване , обслужващо основната функция въз основа на одобрен ПУП.

24. Териториите предназначени за обществено обслужване (Оо) осигуряват нуждите на община Дългопол от образование , здравеопазване и социални грижи, култура и религия, търговия и други обслужващи дейности. Застрояват се при спазване на изискванията на глава единадесета от Наредба 7 по ЗУТ.

25. Терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура. Включват Терени за транспортна инфраструктура , Терени за инфраструктура на ЖП транспорта,

Терени за площни обекти на техническата инфраструктура, Терени за обекти на водната инфраструктура като речни диги , помпени станции и др.. Това са обособени терени на градското (комунално стопанство) като всеки отделен такъв терен има своя специфика и конкретна функция.

26. Нарушени територии. Това са терени за възстановяване и рекултивация включват съществуващите територии за кариери Тк и бивши сметища Тсм, които подлежат на поэтапно закриване и рекултивация. След рекултивацията им тези терени се използват при спазване на режимите, установени за териториите, в които попадат.

27. Земеделски и горски територии.

а. В земеделски и горски територии е допустимо изграждането на проводи и съоръжения на техническата инфраструктура. Изграждането следва да бъде съобразено с изискванията на Закона за горите и на Закона за опазване на земеделските земи, където подробно е указано в кои случаи това следва да става с учредяване на сервитут и в кои след промяна на предназначението на териториите.

б. При необходимост от промяна на предназначението на земеделските и горски територии за изграждане на техническа инфраструктура се изработват парцеларни планове съгласно чл. 110, ал. 1, т. 5 от Закона за устройство на територията. Парцеларните планове се изработват в обхват минимум една структурна единица, определена в ОУПО Дългопол или обособима по естествени ограничители (съществуващи и новопроектирани пътища, реки , теренни форми и др. подобни)

в. Без промяна на предназначението с цел урбанизиране в земеделски земи се допуска строителство за Оранжерии (чл. 2, ал.4 от ЗОЗЗ и чл.3, ал.2 от ППЗОЗЗ). Строителство в земеделски земи се допуска и за обекти, чиито функции са свързани със земеделското предназначение на земята- при условия и по ред, определен с Наредба №19 от 25ти октомври 2012г за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им.

г. Застрояване в горските територии без промяна на предназначението на земята се допуска само за обектите по чл. 153, ал. 1 от Закона за горите, за които се спазват изискванията и на Наредба № 5 от 2014 г. за строителството в горските територии без промяна на предназначението им или съответната действаща нормативна уредба. По този ред е допустимо изграждането на обектите посочени в: § 1, т. 2 от ДР на Закона за горите: архитектурни елементи за обслужване на отдиха и туризма - публично достъпна инфраструктура за обслужване на отдиха и туризма без търговско предназначение, като кътове за отдих, беседки, заслони, пейки, маси, информационни табла, чешми, дървени огради, скари, дървени мостчета, екопътеки, които не представляват строителство по смисъла на Закона за устройство на територията.

д. За всички случаи, в които с цел извършване на ново строителство е необходимо възлагане, изработване и одобряване на подробен устройствен план и се изисква издаване на разрешение за строеж, ще бъдат прилагани разпоредбите на Закона за горите и подзаконовата му нормативна уредба за промяна на предназначението на горската територия, в случай, че е допустима и в случай, че зоната в ОУП допуска застрояване.

28. Защитени територии (съгласно ЗЗТ –закон за защитените територии) и защитени зони (част от Европейската екологична мрежа НАТУРА 2000, обявени по Закона за биологичното разнообразие).

Изработване на подробни устройствени планове за поземлени имоти, попадащи в границите на защитените територии и зони е допустимо при условие, че в настоящия ОУП за тях са предвидени съответни устройствени зони и при съобразяване с изискванията на Закона за устройство на територията, Закона за опазване на околната среда, Закона за защитените територии и Закона за биологичното разнообразие, поднормативните актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.

29. „Защитените територии” по реда на чл. 79 от ЗКН се застрояват при спазване на ЗКН и се съобразяват с режимите , означени като Кн в проекта на ОУПО (схеми културно наследство дианоза и прогноза) и Правила и Нормативи към текстова част Прогноза – раздел Културно Наследство.

В частите от извънурбанизираните територии на община Дългопол, за които са установени данни за наличие на недвижими културни ценности, се установява режим на превантивна устройствена защита. За тях се изготвят подробни устройствени планове, придружени от специфични правила и нормативи, с които се предвиждат устройствени мерки за запазване на фактическото им ползване, без да се влошават техните качества. След декларирането им или след предоставянето на статут на недвижима културна ценност по реда на Закона за културното наследство, допустимите дейности и ограниченията при стопанисването, ползването и застрояването на тези територии се определят с режима за опазване и с планове за опазване и управление на недвижимите културни ценности, приети съгласно изискванията на Закона за културното наследство.

V . УСТРОЙСТВЕНИ РЕЖИМИ

30. Устройствовените режими в урбанизираната територия се определят от устройствени зони за група имоти или конкретен режим за единични имоти.

31. Устройствовените показатели се определят от таблицата за идентифициране на територии и устройствени зони в приложение №1 към тези правила.

VI. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

32. Изработването на всички подробни устройствени планове се разрешава след одобряване на задание, преценено за екологична оценка от РИОСВ Варна.

33. При намеса в териториите на паметниците на културно-историческото наследство и техните охранителни зони, заданията се съгласуват с Министерство на културата.

34. Заданията за подробни устройствени планове за имоти, попадащи в границите на защитените зони, се одобряват с преценка за съвместимостта с целите и задачите на защитените зони.

35. Тези правила са неразделна част от Общия устройствен план на Община Дългопол.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ТАБЛИЦА НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ И ПАРАМЕТРИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ						
	Устройствени параметри					
Устройствена категория	макс. плътност на застр. в%	макс. Кинт	мин. озеленена площ в%	макс. кота корниз в м.	Цвят	Площ / контур
1	2	3	4	5	6	7
<u>ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ</u>						
1. Жк - Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване	50	2,00	40	-	кафяв	площ
2. Жм - Жилищна устройствена зона с преобладаващо малкоетажно застрояване	60	1,2	40	10	кафяв	площ
3. Жм1 - Жилищна устройствена зона с малкоетажно застрояване със занижени показатели	30	0,80	60	7,5	св. кафяв	площ
<u>ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ</u>						
4. Пп – Предимно производствена устройствена зона	80	2,50	20	-	лилав	площ
5. Пп1 – Предимно производствена устройствена зона със занижен Кинт	80	1.5	20	-	св.лилав	площ
6. Ппр – Устройствова зона за изграждане на рибарници ¹	80	0.2	20	-	св. лилав	площ
<u>СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ</u>						
7. Смф - Смесена многофункционална зона	40	1,20	50	10	червен	площ
<u>ТЕРЕНИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ</u>						
8. Ок - Курортни зони и комплекси	30	1,00	50	10	кафяво-оранжев	площ
9.Ов - Вилни зони	20	0,80	60	7м кота корниз 10м кота било	светла охра	площ
За зона Ов 3 показателите са занижени съгласно препоръка на ДОСВ	20	0.75	80	6м (до 1 етаж)	светла охра	площ

¹ В плътността на застрояване за рибарници е включена площта на водните басейни.

ТЕРЕНИ ЗА ОЗЕЛЕНЕНИ ПЛОЩИ

10. Оз - Терени на градски скверове, градски и крайградски паркове	съгласно чл. 32 от Наредба 7 по ЗУТ				тъмно зелено	площ
11. Тгп - Самостоятелни терени за гробищни паркове.	показателите се определят с ПУП				зелено с червен контур	площ / червен контур

ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ

12. Са - Терени с конкретно предназначение за спорт и атракции, допуска се само застрояване , обслужващо основната функция.	20	0,50	20	7,5	синьо-зелено	площ
--	----	------	----	-----	--------------	------

ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ

13. Оо - Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности в съществуващите селища	Показателите се определят с ПУП при спазване на изискванията на глава единадесета от Наредба 7 по ЗУТ.				светло червено с тъмночервен контур	площ/ червен контур
---	--	--	--	--	-------------------------------------	---------------------

ТЕРЕНИ ЗА БАЗИ НА ГРАДСКОТО СТОПАНСТВО И ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

14. Терени за транспортна инфраструктура					тъмно сиво	площ
15. Терени за инфраструктура на ЖП транспорта					сиво с бял и черен штрих	площ
16. Терени за площни обекти на техническата инфраструктура					синьо-зелено	площ
17. Терени за водна инфраструктура	За обекти на водната инфраструктура и съоръжения - речни диги, ПС и др.				сиво със зелен контур	площ

НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ

18. Тсм - Терени за сметища , подлежат на рекултивация					сиво с бял штрих	площ
19. Тк - Терени за кариери, подлежат на рекултивация след прекратяване на добива					лилаво	площ

ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ

20. Обработваеми земи – ниви, обработваеми земи с трайни насаждения и други видове земеделски земи – пасища , ливади, мери,	Земеделски територии, без възможност за промяна на предназначението с цел застрояване. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, при спазване				Различни нюанси на бледо – жълто и зелено	площ
--	--	--	--	--	---	------

необработваеми земи, гори и храсти в земеделски земи и др.	изискванията на 3033.	съгласно легенда в основния чертеж	
21. Земеделски земи, подходящи за изграждане на оранжерии	изграждат се без промяна на предназначението с цел урбанизиране на основание чл. 2, ал.4 от ЗОЗЗ и чл.3, ал.2 от ППЗОЗЗ	основен цвят на земеделска земя с Щрих	
<u>ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ</u>			
22. Гори и горски територии	Устройството и застрояването се осъществяват по реда на Закона за горите. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, при спазване изискванията на ЗГ.	Различни нюанси на зелено съгласно легенда в основния чертеж	площ
<u>СПЕЦИАЛНИ ТЕРЕНИ</u>			
23. Тсп - Специални терени	Терени, свързани с осигуряване на сигурността и отбраната на страната. Устройство и застрояване се определя с ПУП, при спазване на разпоредбите на ЗУТ относно тези терени.	светло розово с червен контур	площ/ червен контур
<u>ГРУПА ТЕРИТОРИИ ЗА ЗАЩИТА НА КУЛТУРНО ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО</u>			
24. Тнкц - Територии за защита на недвижимо културно наследство (подробно описание към схеми Културно наследство Диагноза и Прогноза)	Допълнителни режими Кн, с които се изисква и конкретизира изпълнението на разпоредбите на Закона за недвижимите културни ценности описани като Правила и Нормативи в текстова част Прогноза – раздел Културно Наследство.	оранжево с вертикален сив щтрих	площ