Приложение № 6

към ОУПО Сухиндол

Проект!

ПРАВИЛНИК ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СУХИНДОЛ

(Приет с Решение на ОбС Сухиндол № ..... по Протокол № ..... от .....2018 г.)

Глава първа

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Този Правилник определя и урежда общите правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Община Сухиндол (ОУПО) съобразно местните и регионални характеристики на територията на общината, устройствените правила и нормативи за застрояване на съществуващи и бъдещи урбанизирани територии.

Чл. 2. (1) Целта на правилата и нормативите по този правилник е да се осигурят необходимите условия за устойчиво комплексно развитие на територията при едновременно:

1. отчитане и съхраняване на околната среда, осигуряване на здравословни условия на обитаване и труд;

2. икономично използване на теренните ресурси, изявяване и доразвитие качествата на традиционното му застрояване;

3. опазване и интегриране на културното и историческо наследство в живота на местната общност;

4. гарантиране сигурността на населението и ефективно управление на естествените и антропогенни рискове за нея;

5. запазване, обновяване и развитие на съществуващите населени места, оформяне на техния облик и хинтерланд.

(2) В съответствие с целта по ал. 1, правилникът конкретизира и допълва на местно ниво разпоредбите на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, по отношение на:

1. създаване на смесени устройствени зони, производни на типовете и разновидностите на устройствените зони, при съобразяване на конкретните условия;

2. обособяване и регламентиране на части от територията като самостоятелни терени с конкретно предназначение, чието устройство и застрояване се подчинява на правила различни от тези на зоната, в която попадат;

3. допълване на набора от устройствени и застроителни правила и нормативи, в съответствие със специфичните условия в територията;

4. конкретизиране на пределните стойности на нормативите за устройство и застрояване на устройствените зони;

5. въвеждане на режими за превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 от ЗУТ за определени територии, с оглед запазване на фактическото им ползване, без да се влошават техните качества;

6. установяване на специфични правила и нормативи за територии с културно-историческа защита, в съответствие с чл. 13, ал. 2 и 6 от ЗУТ.

(2) Подробните устройствени планове и изискванията за тяхното изготвяне следва да отговарят на правилата и нормативите на устройство и застрояване по ОУПО.

(3) Участници в устройствения процес по прилагане на ОУПО са органите на местно самоуправление и местна администрация в общината, органите на контрол, експертните органи и организации, както и всички заинтересовани физически и юридически лица.

(4) В подкрепа на устойчивото прилагане на ОУПО и пространственото управление се разработват, прилагат и поддържат допълнителни механизми и съпътстващи общински програми и системи, включително:

1. интегрирана информационна система, в отворен код, в ГИС формат, на основата на създадената в рамките на ОУПО база данни;

2. общинска програма за редовен мониторинг на промените, на основата на референтен слой земно покритие по ISO 19144-2 и Европейска Програма КОПЕРНИКУС;

3. общинска програма за интегрирано управление на риска, съгласно Европейския план за действие по Сендайската Програма – SDW 205, от 17.06.2016.

Чл. 3. (1) Границите на Общината, на устройствените зони, на терените с конкретно предназначение, във, и извън населените места и на териториите с културно-историческо наследство, са определени в схема в М 1:25000, приложение към правилника.

(2) Границите на устройствените зони, на терените с конкретно предназначение и на териториите извън населените места, в които се прилагат правилата и нормативите, са определени в схема в М 1:25000.

(3) Всяка обособена устройствена зона се обозначава с буквено-цифров идентификационен код съгласно изискванията на Наредба № 8 от 14.06.2001 г. на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Чл. 4. (1) С подробен устройствен план за определена територия или в обхват над един квартал може да се въвеждат нови зони, които влизат в сила едновременно с одобряването на плана, без да се процедира изменение на одобрените устройствени зони към общия устройствен план. По този ред в границите на една зона могат да бъдат въвеждани допълнително до два вида или разновидности устройствени зони с функции, непротиворечащи на характера на основната устройствена зона по ОУПО и с максимален обхват не повече от половината от територията й.

(2) При изчисляване на площта на промяната по ал. 1 не участват площите на самостоятелните терени с устройствен режим, ако такива се намират в обхвата на зоната.

Глава втора

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ С КОНКРЕТНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

Чл. 5. (1) В зависимост от преобладаващото си предназначение и характера на застрояване, освен определените с Наредба № 7 устройствени зони, се включват и такива смесени зони, характерни за Общината, съгласно Приложение № 1.

(2) Допълнително включените смесени устройствени зони по ал. 1 съдържат и разновидности, произтичащи от развитието и устройството на Общината.

Чл. 6. В устройствените зони или извън тях се обособяват терени, предназначени за:

1. образование и здравеопазване;

2. техническа инфраструктура;

3. спорт и атракции;

4. озеленени площи за широко обществено ползване;

5. озеленени площи със специфично предназначение (защитно озеленяване, както и улично озеленяване, ветрозащитно озеленяване;

6. специални нужди;

7. комуналното стопанство;

8. централни зони, включващи обществено обслужване, културно-историческо наследство, озеленяване, означени с Ц;

9. гробищни паркове.

Чл. 7. Извън границите на населените места и селищните образувания се определят следните видове територии:

1. земеделски земи с право на промяна в предназначението или застрояване в пределно допустими размери (Смф);

2. земеделски земи без право на промяна на предназначението;

3. територии с режим на превантивна устройствена защита по смисъла на чл. 10, ал. 3 и § 5, т. 5 ДР на ЗУТ (Ттз, Тпи, Тлм).

4. територии за горскостопанска дейност, чието предназначение не може да се променя.

Чл. 8. (1) Видът на устройствените зони за урегулирани поземлени имоти в жилищните устройствени зони може да се променя от такива с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност (Жм), на такива с със средна височина и плътност (Жс), което се доказва с ПУП за отделни квартали и обекти.

(2) Най-малко първият ред урегулирани поземлени имоти, разположени по главни пътища, се устройват като смесени обществено-обслужващи и производствено-складови зони (Соп), или прилежащите на трасето сгради се устройват с обществено-обслужващи функции.

(3) Първият ред урегулирани поземлени имоти в кварталите, намиращи се по протежението на път се устройват като смесени многофункционални зони, обществено-обслужващи и производствено-складови зони (Соп), извън обхвата на Защитените зони.

Чл. 9. Урегулираните поземлени имоти в смесените устройствени зони, възприемани от главни пътни връзки, се устройват, застрояват и поддържат по начин, осигуряващ благоприятно оформяне и архитектурен образ, отговарящ на представителното им местоположение.

Чл. 10. (1) Определят се следните територии с основно предназначение по чл. 7 от ЗУТ:

1. урбанизирани територии (населени места и вилни зони и селищни образувания);
2. земеделски територии;
3. горски територии;
4. защитени територии;
5. нарушени територии за възстановяване.

(2) Предназначението на териториите и поземлените имоти, може да бъде:

1. за жилищни нужди;
2. за производствени и складови дейности;
3. за рекреационни дейности;
4. за озеленени площи;
5. за спорт и атракции;

6. за културно-историческо наследство;
7. за обществено и делово обслужване;
8. за движение и транспорт;
9. за инженерно-техническа инфраструктура;
10. за комунално обслужване;
11. за земеделска дейност;
12. за горски насаждения;
13. за водни площи;
14. за природна защита;
15. за превантивна защита;
16. за възстановяване и рекултивация;
17. за специално предназначение;
18. за смесено предназначение;
19. друго предназначение.

(3) Границите и обхватът на териториите по ал. 2 се определят в съответствие с наличното предназначение на териториите (фактическото им ползване) и в съответствие с предвиждането на одобрена устройствена схема или одобрен устройствен план.

(4) Промяна на предназначението на територии и поземлени имоти с цел застрояване, в т.ч. изграждане на линейни обекти на техническата инфраструктура, се извършва въз основа на подробен устройствен план за съответната територия или за съответните поземлените имоти.

(5) Когато обединени в територии поземлени имоти или отделни самостоятелни поземлени имоти не могат да се отнесат към определените типове устройствени зони и техните разновидности, с устройствения план за тях може да се определя собствен режим на устройство съобразно предназначението.

Глава трета

ЗОНИРАНЕ И УСТРОЙСТВЕНИ РЕЖИМИ

Раздел I

Урбанизирани територии - населени места и селищни образувания

Жилищни устройствени зони (Ж)

Чл. 11. (1) Населените места в общината са с общ режим на жилищните устройствени зони и са предназначени предимно за обитаване в жилищни сгради и обществено обслужващи дейности, допустими съгласно чл. 17 на Наредба № 7.

(2) В жилищните територии отделни поземлени имоти могат да се урегулират с подробен устройствен план за нежилищни обслужващи обекти: 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.

(3) В отделни урегулирани имоти, попадащи в жилищните територии, с подробен устройствен план и в съответствие със заявено искане на собствениците им могат да се изграждат: административни, делови и хотелски сгради, занаятчийски работилници, сгради за безвредни производствени дейности, бензиностанции, газостанции и автосервизи при спазване на устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост за съответната жилищна зона и санитарно-хигиенните изисквания .

(4) Обектите за обществено обслужване се определят и урегулират с ПУП.

Чл. 12. (1) Необходимите за жилищните територии обекти на образованието и възпитанието се оразмеряват, както следва:

1. Необходима площ на терен, предназначен за училище в новоусвоени територии, се определя с норматив 25-30 кв м на ученик, минимум 0.5 ха за училище. При усвоени терени-0.8-12 кв.м на ученик. Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терен за училище са: П застр до 40%, Кинт до 1.2 , необходимо озеленяване - 20%.

2. Необходимата площ за терен, предназначен за детско заведение , се определя при следния норматив : за яслени групи-по 20-25 кв.м на дете, за градински групи -25-35 кв м на дете. Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терен на детски заведения са: П застр.до 30%, К инт. до 0.6, необходимо озеленяване е мин. 40%.

3. Небходима площ за терен за социални грижи се определя при норматив 40-60 кв м за дете или обитател-стари хора, по 70-90 кв.м за хора с увреждания и други.

(2) С подробните устройствени планове необходимите обекти на началното или основното образование се определят при спазване на принципа на пешеходна достъпност (пешеходен изохрон) от жилището в рамките на 15 мин. в границите на територия, която не се пресича от първостепенна улична мрежа от I, II и III клас.

Чл. 13. (1) За жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина, плътност и интензивност на застрояване, означени с Жм, се прилагат нормативите на Наредба № 7.

(2) За части от зоните по ал. 1 с последващ подробен устройствен план могат да се създават зони Жм1 със занижени стойности на нормативите за плътност и интензивност на застрояване спрямо тези по чл. 19, ал. 1 от Наредба № 7.

(3) Жилищните територии (Жм) се устройват задължително въз основа на цялостен подробен устройствен план Урегулираните поземлени имоти в тях се застрояват при спазване на следните нормативи: П застр. - 20 % до 60 %; Кинт- 0.5 до 1,2 ; кота корниз до 10 м, П озел.-мин. 40-60%.

(4) За жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване със средна височина, плътност и интензивност на застрояване, означени с Жс, се прилагат нормативите на Наредба № 7.

(5) За части от зоните по ал. 4 с последващ подробен устройствен план могат да се създават зони Жс1 със занижени стойности на нормативите за плътност и интензивност на застрояване спрямо тези по чл. 19, ал. 1 от Наредба № 7.

(6) Жилищните територии с преобладаваща средна височина на застрояване (Жс) се устройват задължително въз основа на цялостен подробен устройствен план Урегулираните поземлени имоти в тях се застрояват при спазване на следните нормативи: Пзастр. - 25 % до 70 %; Кинт- 1.0 до 2.0 ; кота корниз до 15 м, Позел.-мин. 30-50%.

(7) Една трета от необходимата зелена площ в урегулирани имоти за жилищно застрояване трябва да бъде осигурено озеленяване с дървесна растителност.

Производствени територии (П)

Чл. 14. (1) В границите на общината се оформят "предимно производствени зони" (Пп), които се устройват и застрояват при условията на чл. 25 от Наредба № 7.

(2) Териториите от категорията Пп се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения, преимуществено свързани със селскостопанска продукция и ресурси. В тях не се допускат производства с вредни отделяния, като: предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонови центрове и асфалтови бази; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

(3) В територии от разновидност „предимно производствена зона" се допуска 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.

Чл. 15. (1) При застрояване на урегулираните поземлени имоти на предприятията в територии от разновидност „предимно производствена зона" се спазват следните нормативи: плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 40 до 80 %; озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 %, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност; интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2,5.

(2) Показателите по ал. 1 се доказват с ПУП, при което се предвиждат високотехнологични производства и/или незамърсяващи околната среда дейности и съответните пречиствателни съоръжения.

Чл. 16. (1) Могат да се предвиждат и производствени територии в съчетание за смесено застрояване: предимно производствени, означени като (Пп) и високотехнологични производства, означена като (Пс).

Територии за рекреационна дейност.

Вилни зони (Ов)

Чл. 17. (1) Вилните зони (Ов) се устройват и застрояват съгласно чл. 27 и 29 от Наредба № 7. Урегулираните поземлени имоти във вилните зони се застрояват при спазване на следните нормативи: плътност на застрояване (П застр.) - до 40 на сто; интензивност на застрояване (К инт.) - до 0,8; минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност; височина на вилната сграда - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м.

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

1. магазини и заведения за хранене;
2. сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности;
3. малки хотели с до 40 легла;
4. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;

(3) В рекреационните устройствени зони за вилен отдих 2/Ов, 3/Ов, 4/Ов и 5/Ов и в зона 5/Од за други рекреации – лов, риболов, не се допуска ново застрояване и разширяване на съществуващи постройки в 30–метровата условна ивица от границата с водното течение на река Росица, която се определя на място според конкретните релефни особености. Това ограничение не се отнася за съществуващото застрояване и за заявените

намерения в ход до одобрението на плана. Посочените имоти и частите им в буферната ивица запазват предназначението на земеделска територия.

(4) В имот 0.352 от Рекреационна устройствена зона за вилен отдих (Ов7) ограничителният режим се свежда до следните устройствени показатели за застрояване: плътност на застрояване – до 40 %; Кинт – 0,8; кота корниз – 7 м; озеленяване – мин. 50 % от площта на имота при запазване на съществуващата естествена дървесна растителност, като се забранява извършването на декоративно озеленяване.

Чл. 18. (1) Села и селищни образования, които преминават в статут на вилна зона, запазват определените режими и градоустройствени показатели като съществуващо (заварено) положение.

Територии с режим (Од) – «други рекреации» – лов, риболов и др.»

Чл. 19. (1) Територии с режим „други рекреации" (Од) включват територии извън населените места, места за отдих и забавления, за риболов, намиращи се около микроязовири, по поречието на суходолия, водни площи и течения, като по поречията се осигурява 30 м буфер без смяна предназначението на земята, а около ЗЗ «Яз. Ал. Стамболийски» буфера е до 50 м от водната линия на язовира, където не се допуска нова урбанизация, с изключение на инфраструктурни и аварийно–възстановителни дейности.

(2) Териториите с режим «рекреация - курорт и допълващи го дейности (Ок) включват територии и обекти за отдих, профилактика и рехабилитация в и извън населените места, като за Ок/1 край ЗЗ «Яз. Ал. Стамболийски» в буферната зона на язовира не се допуска нова урбанизация, с изключение на инфраструктурни и аварийно–възстановителни дейности.

Озеленени територии (Оз), включително гробищни паркове (Г)

Чл. 20. (1) Терените за обществените озеленени площи и територии (Оз) се определят и устройват съгласно чл. 32 от Наредба № 7. Зелената система в населените места и извън тях включва обществени озеленени площи, в т.ч. всички паркове, градини, скверове, извън селищни и горски паркове, гробищни паркове, различни видове защитни насаждения, ветрозащитно озеленяване, уличното озеленяване, разсадници, ботанически градини, други типични;

(2) Терените по ал. 1 подлежат на регулационно отреждане с ПУП като УПИ за озеленяване и на актуване като публична общинска собственост, доколкото не съставляват изключителна или публична държавна собственост

(3) Нормативите за терените за Оз са следните: за селата - 4 кв.м на жител; за режим Г, гробища - 4 кв.м на жител.

(4) Площта на териториите за спорт и развлечения в населените места и в крайселищната им територия се определя, като се спазват следните нормативи спрямо броя на населението: за села - 15-20 кв.м на жител.

(5) С ПУП се определя необходимата озеленена площ в териториите за спорт и развлечения, която трябва да бъде не по-малко от 20 на сто от площта на УПИ.

(6) Терените, предназначени за сервитутно и мелиоративно насаждане, се залесяват с висока дървесна и с храстова растителност и в тях не се разрешава никакво строителство, с изключение на укрепителни съоръжения.

(7) Съществуващото улично озеленяване на цялата територия се запазва и подлежи на опазване, респективно на планомерна реконструкция и подмяна.

Раздел II

Смесени устройствени територии (С)

Чл. 21. Смесените устройствени зони се явяват тези, които с оглед на преобладаващото си предназначение и характера на застрояване, са характерни за общината и не се покриват от общите предвиждания на Наредба № 7.

Смесени многофункционални устройствени зони (Смф)

Чл. 22. (1) В зоните с режим Смф се допускат инвестиционни предложения на чисто производство и обслужване с изграждане на съпътстващи обекти въз основа на цялостен ПУП и при максимално запазване на традиционните функции на територията и опазване на околната среда.

Чл. 23. (1) Върху терени публична собственост могат да се устройват и други съвместими с характера на територията и околната среда обекти със социално – икономически дейности, обществено обслужване, отдих и туризъм и при запазване на вече реализирани премествaеми и други обекти и съоръжения.

Смесени обслужващо производствени зони (Соп)

Чл. 24. (1) В зоните се допуска застрояване на сгради за производствени, складови, ремонтни, търговски дейности и за битови услуги, извън изброените по-горе. Съдържанието и степента на устроеност на зоните се конкретизират с ПУП

(2) Всяка зона с такъв режим се устройва и застроява въз основа на цялостен ПУП при спазване на следните изисквания:

1. общата плътност на застрояване в зоната е от 50% до 80%, в което се включва само застроената площ на сградите;

2. озеленените площи за широко обществено ползване са с обхват не по-малко от 50 % от цялата територия, като от тях невегетативните площи са максимум 10%;

3. изграждането на хотели и жилищни сгради се допуска при спазване на следните нормативи: Пзастр. - 80%; Кинт – 1.2; П озел. 50-70 %; макс. кота корниз 10 м.

Чл. 25. (1) Зоната Соп съчетава функциите и устройствените режими на предимно производствените зони и територии за обществено обслужване. Предназначена е за сгради и съоръжения на търговията на едро и дребно, за безвредни производствени и складови дейности, администрация, офиси и свързани с тях представителни, експозиционни и обслужващи дейности.

(2) Не се допускат производства и складове с вредни отделяния по чл. 25, ал. 1 от Наредба № 7, както и производства и ремонти, създаващи наднормен шум.

(3) Зоната се застроява съгласно нормативите на предимно производствените зони по Наредба № 7, като се определя процент на озеленяване мин. 40 % от незастроената част на урегулирания поземлен имот.

(4) Не се допускат строителни дейности, поставяне и изграждане на премествaеми обекти, както и допълнително озеленяване с нехарактерни, чужди и инвазивни видове в 50 метровата буферна ивица в поземлен имот № 055023 по КВС на землището на гр. Сухиндол – част от Смесена устройствена зона 2/Соп. Тази част от имота запазва предназначението си като земеделска земя.

Раздел III

Устройство на самостоятелните терени с конкретно предназначение

Терени за обществено обслужване (режим Оо)

Чл. 26. (1) Функционалното предназначение на усвоените терени за нуждите на общественото обслужване, образованието и здравеопазването, се определят с ПУП при отчитане публичния характер на собствеността на съществуващите и бъдещи обекти.

(2) Обектите по ал. 1 могат да бъдат преотреждани за други обекти публична и частна собственост само в случай, че възможността за това бъде доказана със специализирано проучване за установяване на отпаднала потребност от съответната функция за конкретната територия.

Терени за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура

Чл. 27. (1) Терените за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, определени със схемата на устройственото зониране, подлежат на регулационно отреждане в подробните устройствени планове, когато са разположени в урбанизираните територии и с парцеларни планове, когато са разположени извън тях.

(2) Предназначението на терените по ал. 1 може да бъде променяно, респективно да бъде допуснато териториалното им пренасочване, само на основание специализирани проучвания, доказващи отпаднала необходимост или по-ефективно решение. В случаите на промяна на предназначението поради пренасочване, едновременно се извършват процедурите за изменение на съответните планове или изготвяне на нови планове, с което се осигурява новото регулационно отреждане за пренасочения терен.

Територии за спорт и развлечения

Чл. 28. Функционалното предназначение на усвоените терени за спорт не подлежи на промяна, освен за въвеждане на допълнителни дейности, обогатяващи функционалното съдържание на спортното съоръжение (комплекс), включително и за сметка на отделни съществуващи съоръжения, по отношение на които трайно е отпаднал масовият обществен интерес (потребност) или е осигурено и регулационно отредено ново териториално разположение (териториално пренасочване) с по-благоприятни експлоатационни и екологически характеристики.

Устройство на озеленени територии (Оз)

Чл. 29. (1) Терените за обществените озеленени площи обхващат озеленените терени, означени като Оз, в населените места и извън тях и включват всички паркове, градини, скверове, извън селищни и горски паркове, гробищни паркове, различни видове защитни насаждения, ветрозащитно озеленяване, уличното озеленяване, разсадници, ботанически градини, други типични.

(2) Терените по ал. 1 подлежат на регулационно отреждане с ПУП като УПИ за озеленяване и на актуване като публична общинска собственост, доколкото не съставляват изключителна или публична държавна собственост.

(3) Терените от зоната се устройват съгласно правилата на чл. 30-32 от Наредба № 7.

(4) Терените, предназначени за сервитутно и мелиоративно насаждане, се залесяват с висока дървесна и с храстова растителност и в тях не се разрешава никакво строителство, с изключение на укрепителни съоръжения.

(5) Съществуващото улично озеленяване на цялата територия се запазва и подлежи на опазване, респективно на планомерна реконструкция (подмяна).

Терени на комуналното стопанство (Тк)

Чл. 30. (1) За имот № 000201 по КВС на землището на с. Горско Косово (терен за комунално стопанство и обслужване) не се допуска извършването на ново застрояване и разширение на съществуващите постройки, засаждането на дървесна растителност и извършването на декоративно озеленяване.

(2) Предназначението на терените за комунално стопанство и обслужване може да бъде променяно, респективно да бъде допуснато териториалното им пренасочване, само на основание специализирани проучвания, доказващи отпаднала необходимост или по-ефективно решение.

Територии с културно –историческо наследство (Тнкн)

Чл. 31. (1) В общия устройствен план терените от тази категория се означават с одобрена пиктограма, с режим съгласно ЗКН и Археологическа карта на България от автоматизираната информационна система (АКБ).

(2) За всички археологични обекти в общината, извън населени места, се прилагат режими на ползване и защита „А” и „Б”:

1. Режим „А“ – забраняват се всички видове дейности – строителни, добивни, благоустройствени, селскостопански, мелиоративни и други, които нарушават целостта на земния пласт в границите на археологическия обект.

2. Режим „Б“ – забраняват се всички видове изкопни работи, както и дълбочинната обработка на почвата (риголване), засаждане на трайни култури с дълбока коренова система, заблатяване и др., които могат да унищожат или засегнат археологическата субстанция в границите на обекта.

Чл. 32. (1) За недвижимите културни ценности, разположени в населените места се прилагат разпоредбите на чл. 79, ал. 4 от Закона за културното наследство, като:

1. териториалния обхват на НКЦ са границите на имота, в който тя е разположена;

2. териториален обхват на охранителната зона са непосредствено съседните имоти, а при улици до 14 м - и срещулежащите през улицата имоти, както и уличното пространство между тях.

(2) За недвижимите културни ценности, разположени извън строителните граници на населените места, границите на НКЦ се определят по следния начин:

1. териториален обхват на археологическия обект е територията, очертана от външния контур на обекта;

2. териториален обхват на охранителната зона на археологическия обект е 10 метра около външния контур на обекта.

Раздел IV

Устройство на териториите извън границите на населените места

Чл. 33. (1) В териториите със земеделски земи без право на промяна на предназначението не се допуска промяна на предназначението на земеделски земи от I-ва до V-та категория, което важи и за буферните зони по поречията на реките.

(2) В територии с необработваеми земеделски земи се допуска промяна предназначение на ползване.

Чл. 34. В териториите с режим на превантивна устройствена защита, в случая зони Тлм за местни лозови масиви, зони Тпи с залежи на полезни изкопаеми и зони с режим Ттз за защита на местни овощни градини и непроучени обекти от археологическото наследство се запазва фактическото ползване на земята, без да се влошават качеството й, и/или след възстановителна рекултивация при изчерпване на запасите и експониране или консервация на археологически обекти.

Чл. 35. В териториите за горскостопанска дейност не се допуска промяна на предназначението на ползване.

Глава четвърта

СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ ПРИ УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ

Раздел I. Режими със специални изисквания

Чл. 36. Режимът на устройство и застрояване на устройствените зони и на части от тях включва и изисквания, свързани с:

1. утежнени екологически и санитарно-хигиенни условия;

2. необходимост от доизграждане на първостепенната улична мрежа (ПУМ);

3. потребности от реконструкция и доизграждане на водоснабдителната, канализационната и енергийната системи;

4. специфични изисквания за архитектурен образ на жилищните сгради, с цел съхраняване на уникални тредиции;

5. наличие на специфични сортове лозя, находища на полезни изкопаеми и специфични геоложки условия и хидрогеоложки условия (свлачища, срутища и други подобни);

6. наличие на археологически паметници на културата;

7. наличие на защитени територии и защитени зони по „Натура 2000“.

Раздел II. Изисквания, свързани с подобряване на екологичната обстановка

Чл. 37. (1) Изискванията, свързани с подобряване на екологичната обстановка, включват ограничения в застрояването в съседство с източници на питейна вода, гробища, санитарни зони, защитени зони, защитени територии и други определени в действащото законодателство, посочени в изискванията за забраните и ограничителите на дейности, включително в санитарно охранителни зони около водоизточниците (СОЗ).

(2) В пояс 1-ви на санитарно-охранителната зона се забраняват:

1. Всички дейности , с изключение на дейностите, свързани с добива на подземна вода, поддръжката на водовземните съоръжения и експлоатацията на охранителната зона;

2. Средногодишният добив на подземна вода в количества по-големи от утвърдените експлоатационни ресурси;

3. Достъп на лица, с изключение на лицата, свързани с експлоатацията на водовземните съоръжения и на охранителната зона, както и на представители на контролните органи.

(3) В пояс II-ри на санитарно-охранителната зона се забраняват:

1. Пряко отвеждане на води, съдържащи опасни и вредни вещества, в подземните води;

2. Дейности извършвани на земната повърхност , които водят до непряко отвеждане на опасни вещества;

3. Дейности извършвани между земната повърхност и водното ниво. които водят до непряко отвеждане на опасни вещества;

4. Дейности извършвани между земната повърхност и водното ниво, които водят до непряко отвеждане на вредни вещества;

5. Преработка и съхранение на радиоактивни вещества и отпадъци;

6. Добив на подземни богатства под водното ниво, в т.ч. инертни и строителни материали;

7. Торене при съдържание на нитрати в подземните води над 35 мг/л;

8. Използване на препарати за растителна защита, в т.ч. и разпръскването им с въздухоплавателни средства;

9. Напояване с води, съдържащи опасни и вредни вещества.

(4) В пояс П-ри на санитарно-охранителната зона не се допускат други стопански дейности, освен експертно ограничени отгледни и санитарни сечи и се ограничават:

1. Дейности извършвани на земната повърхност, които водят до непряко отвеждане на вредни вещества;

2. Добив на подземни богатства между земната повърхност и водното ниво, в т.ч. инертни и строителни материали;

3. Торене при съдържание на нитрати в подземните води до 35 мг/л;

4. Напояване с подземни води от същия подземен воден обект;

5. Изграждане на геоложки, хидрогеоложки и инженерно-геоложки проучвателни съоръжения, в това число и водовземни съоръжения за подземни води в подземния воден обект, с изключение на проучвателни и експлоатационни водоизточници, заменящи при амортизиране на изброените.

(5) В пояс Ш-ти на санитарно-охранителната зона се забраняват:

1. Пряко отвеждане на води, съдържащи опасни и вредни вещества в подземните води;

2. Преработка и съхранение на радиоактивни вещества и отпадъци.

(6) В пояс Ш-ти на санитарно-охранителната зона се ограничават:

1. Дейности извършвани на земната повърхност , които водят до непряко отвеждане на опасни вещества;

2. Дейности извършвани между земната повърхност и водното ниво. които водят до непряко отвеждане на опасни вещества;

3. Дейности извършвани между земната повърхност и водното ниво, които водят до непряко отвеждане на вредни вещества;

4. Добив на подземни богатства под водното ниво, в т.ч. инертни и строителни материали;

5. Използване на препарати за растителна защита, в т.ч. и разпръскването им с въздухоплавателни средства;

6. Напояване с води, съдържащи опасни и вредни вещества.

(7) В пояс Ш-ти на санитарно-охранителната зона се ограничават при доказана необходимост:

1. Дейности извършвани на земната повърхност, които водят до непряко отвеждане на вредни вещества;

2. Добив на подземни богатства между земната повърхност н водното ниво, в т.ч. инертни и строителни материали;

3. Напояване с подземни води от същия подземен воден обект;

4. Изграждане на геоложки, хидрогеоложки и инженерно-геоложки проучвателни съоръжения, в това число и водовземни съоръжения за подземни води в подземния воден обект, с изключение на проучвателни и експлоатационни водоизточници, заменящи при амортизиране на изброените;

5. отгледни и санитарни сечи, неупоменати в съответния горско-стопански план или лесоустройствен проект.

(8) Изискванията за защитените зони по „Натура 2000“ се съобразяват природоохранителните режими, въведени по реда на Закона за биологичното разнообразие, както и ограничителните и забранителни режими приети с План за управление на защитените зони (ЗЗ), като за тях в общината се прилагат и следните забрани и изисквания:

1. Забрана за дейности по възстановяване и рекултивиране на варовикови и скални склонове, отвесни варовикови скали, скални разкрития, стени, венци, и др. елементи на природни местообитания;

2. Определяне на рестриктивни мерки за запазване на съществуващия оток и режим на повърхностните атмосферни води за района на дерета, свързващи хълмистите вериги с язовир Стамболийски;

3. Недопускане внасянето на интроодуцирани екзотични растения, които спомагат заселването на синантропни и нетипични видове;

4. При строителни дейности в границите на защитената зона не се разрешава изграждането на плътни огради на имотите, а ажурни, с цел свободно преминаване и генетичния обмен на видовете;

5. Преди строителни дейности в ЗЗ се прави преглед за наличието на защитени видове на фауната, които се преместват извън строителната площадка;

6. Определят се местата за депониране на хумусния слой и на строителните и други видове отпадъци, вкл. начина на извозване до съгласувани с общината депа;

7. Строителни дейности в границите на ЗЗ се допускат извън активния размножителен период на животните;

8. При реализиране на устройствените зони не се допуска третиране с химически вещества на тревна покривка и пътища, разположени в и до защитените зони с оглед предотвратяване унищожаването на естествени местообитания;

9. По време изграждането на устройствените зони се използва наличната общинска и републикански пътни артерии, до и през Защитените зони и планираните нови

устройствени зони, като се маркират маршрутите за подходите към строителни площадки с цел опазване растителността в съседни терени и до границите на зоната;

10.Дейности, свързани с шум и вибрации се допускат само през светлата част на денонощието, за да се ограничи въздействието върху прилепите и нощно ловуващите животни;

11.При необходимост се изготвя и съгласува с компетентните органи противопожарен план, осигуряващ адекватно превантивно опазване на съседните терени, заети от дървесна и храстова растителност;

12.При отсъствие на налична пътна мрежа към отделни обекти и устройствени зони се маркират маршрутите за подходите към съответните площадки при използване на съществуващите черни, землени и/или горски пътища на територията на ЗЗ.

Раздел III

Изисквания, свързани с доизграждането на комуникационно-транспортната система

Чл. 38. (1) За територии, през които преминават проектни елементи на първостепенната улична мрежа (ПУМ), предвидени с Общия устройствен план задължително се изготвят подробни устройствени планове.

(2) Трасетата и класовете на елементите на ПУМ по ал.1 се изграждат въз основа на План-схема на комуникационно-транспортната система в М 1:2000

(3) По трасетата от първостепенната улична мрежа, означени на схемата по ал. (2), подробните устройствени планове и инвестиционните проекти на улиците задължително предвиждат велосипедни алеи – самостоятелно или в напречния профил на улиците, в зависимост от възможностите.

Раздел IV

Изисквания, свързани с доизграждането на техническата инфраструктура

Чл. 39. (1) В територии без изградена водоснабдителна и (или канализационна мрежа или такива за доизграждане и реконструкция, ново строителство в урегулирани поземлени имоти се разрешава след изграждане, респ. доизграждане и реконструкция на мрежите и съоръженията. По изключение се допуска това да се извърши за сметка на възложителя, ако преносните (довеждащи и отвеждащи) мрежи са изградени и има проект за водоснабдяване и канализация на територията.

(3) В територии с неприложена първа регулация се прилагат разпоредбите на чл. 73 от ЗУТ.

(4) Подробните устройствени планове за територии, през които преминават преносни (довеждащи и отвеждащи) мрежи – изградени или такива в проект, осигуряват регулационно преминаването им в обществени пространства и запазване на необходимия сервитут за експлоатация и ремонт.

(5) В територии без изградена канализация, предвидени за ниско застрояване, се прилагат разпоредбите на чл. 87 от ЗУТ.

Чл. 40. (1) В териториите без изградени мрежи средно и ниско напрежение, ново строителство в урегулирани поземлени имоти се разрешава след изграждане на съответните трафопостове и мрежата. Експлоатационното дружество допуска по изключение изграждането им за сметка на инвеститора, ако има проект за електроснабдяване на съответната територия.

(2) В означените графично на схемата на устройственото зониране сервитути на електропроводи и в териториите, през които преминават топло- и газопроводи, с подробните устройствени планове се осигуряват сервитутни зони, съгласно Наредба № 16/09.06.2004 год. за сервитутите на енергийните обекти (ДВ, бр. 88/2004 г.).

(3) Предвидените територии със смяна на предназначение на ползване следва да се съобразят и съгласуват със сервитутните зони на електропроводи на високо напрежение 110 kV - 14.3 м, а на редно напрежение 20 кV – 7,5 м.

Раздел V

Изисквания, свързани със специфични условия, трайни насаждения от овощни масиви и местни сортове лозя, полезни изкопаеми, обекти на културно-историческото наследство и други ресурси

Чл. 41. (1) В териториите с режим на териториално-устройствена защита – Ттз, определени поради спецификата на местното овощарство и лозарство, археологически дадености, на земната основа (свлачища, срутища и др.), инвестиционните проекти съдържат задължително частите на съответния бранш и нормативна уредба – агрономия, културно-историческо наследство, "земна основа", с които се предвиждат мерките за изграждане на трайните насаждения, за археологическите проучвания и опазване на НКЦ, за укрепване и рекултивация и други, съгласно изискванията на Наредба № 4/2001 на МРРБ за обема и съдържанието на инвестиционните проекти.

(2) За изграждането на местните трайни насаждения от специфични лозови масиви важат съответните агрономически изисквания и препоръки на компетентните институти и ведомства – Устройствена Зона Тлм.

(3) В териториите с режим Тпи за превантивна защита на залежи на природни и минерални ресурси важи забрана за урбанизирането им до изчерпване на залежите и последваща рекултивация на терена.

Глава пета

ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН И ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Чл. 42. (1) След влизането си в сила общият устройствен план на общината може да бъде изменен само на основанията, предвидени в чл. 134, ал. 1 от ЗУТ. Изменението се осъществява по реда за създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове, предвиден в закона.

(2) Изменение на общия устройствен план се допуска въз основа на мотивирано предложение на кмета на общината, който го разработва и внася в общинския съвет по своя инициатива, въз основа на служебно мотивирано предписание от компетентен орган, или въз основа на предложение на заинтересовани лица.

(3) Заинтересовани лица по предходната алинея могат да бъдат собственици, носители на ограничени вещни права или концесионери за един или повече от следните имоти:

1. имотите - предмет на самия план;

2. съседните имоти, когато са включени в свързано застрояване;

3. съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния;

4. съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана;

5. имотите, които попадат в сервитути, в защитени територии за опазване на културното наследство или в забранени, охранителни или защитни зони, включително такива за обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, за които с нормативен акт и/или със специфични правила и нормативи са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот.

(4) Собствениците и носителите на ограничени вещни права за засегнатите имоти се установяват по вписванията в имотния регистър, а при липса на вписани сделки за тези имоти – по кадастралния регистър на недвижимите имоти. Концесионерите за засегнатите имоти се установяват въз основа на представени копия от концесионни договори и вписванията в съответните публични регистри.

Чл. 43. (1) Общинският експертен съвет по устройство на територията и главният архитект се произнасят със становище по всяко внесено предложение за изменение на плана.

(2) След произнасянето на главния архитект и ОЕСУТ кметът издава заповед за допускане на изменението, или постановява изричен отказ. Със самата заповед за допускане на изменението, или с последващ акт, кметът възлага изготвянето на задание.

(3) Предложението на кмета се внася в общинския съвет, придружено от одобреното от кмета задание, становището на главния архитект и ОЕСУТ и представените актове и становища на заинтересуваните централни и териториални администрации, специализираните контролни органи и експлоатационните дружества. При установена необходимост се представя и опорен план.

Чл. 44. (1) С решението си за изменение на общия устройствен план общинският съвет определя и обхвата на изменението по отношение на територията и предмета.

(2) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината обявява обществена поръчка или директно възлага изготвянето на проектната разработка, в случаите когато това е предвидено в Закона за обществените поръчки. Изготвеното задание се трансформира в технически спецификации за изпълнението на поръчката.

Чл. 45. (1) Териториите с неурегулирани поземлени имоти или такива с неприложена първа регулация по предходен устройствен план задължително се устройват въз основа на цялостен подробен устройствен план (ПУП) по чл. 110, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, в границите най-малко на устройствената зона, определена с Общия устройствен план. С докладите за ОВОС и ОС за отделните ПУП в границите на ЗЗ се отчита националното картиране на природните местообитания от 2011-2012 г.

(2) Подробният устройствен план по ал. 1 се изработва при условията на чл. 16 от ЗУТ.

(3) Разпоредбите на ал. 1 и ал. 2 не се прилагат за териториите извън границите на населените места.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) За горските територии, собственост на общината се изготвя горскостопански план.

(2) Препоръчаните и възприети буферните ивици около яз. „Ал. Стамболийски” и р. „Росица” се определят на място, отчитайки конкретния релеф, като ограниченията

наложени в чл. Чл. 17, 19 и 25 не касаят завареното положение за начина на застрояване и заявените намерения и процедури в ход до влизането в сила на настоящия правилник.

(3) При изготвяне на нови подробни устройствени планове реституираните имоти, които в момента на одържавяването им са били неурегулирани или с неприложена първа регулация, попадат в условията на първа регулация по чл. 16 от ЗУТ.

(4) Села и селищни образования, които преминават в статут на вилна зона, запазват определените режими и градоустройствени показатели като съществуващо (заварено) положение.

§ 2. В срок до 31.12.2019 г. кметът на общината открива производство за преобразуване на съществуващите селищни образования във вилни зони по Закона за административно-териториално устройство на Република България и впоследствие, поетапно в рамките на плановия период - за преобразуване на селищата със затихващи функции от населени места във вилни зони.

§ 3. (1) Указания по прилагане на тези Правила и нормативи дава кметът на община Сухиндол.

(2) Указанията на кмета на Община Сухиндол, дадени по ал. 1, които засягат прилагането на специфичните правила и нормативи в Правилника, се съгласуват предварително с министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§ 4. (1) Правилникът е приет с Решение на Общинския съвет на Община Сухиндол № ..... по Протокол № ..... от 2018 г.

(2) При необходимост от Специфични правила и нормативи в Правилника те се съгласуват и приемат от Националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика с решение (по протокол № ……. от ….., одобрено от министъра на регионалното развитие и благоустройството с …….. от……. г.)

§ 5. Правилникът се издава на основание чл. 10 и чл. 13 на Закона за устройство на територията и чл. 2, ал. 2 и § 6 на Наредба № 7 и има характер на правила и норми по смисъла на чл. 106, т. 2 от Закона за устройство на територията.

§ 6. Правилникът влиза в сила от .... 2018 г.

Приложение № 1

Параметри, правила и нормативи за устройство и застрояване

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ЗОНИТЕ (НАРЕДБА № 7)						
Устройствени зони	**Устройствени параметри**				**Начин на застрояване**	**Индекс**
	максимална плътност на застр. В %	**максимален Кинт**	**минимална озеленена площ в %**	**Максимална кота корниз в**		
1	2	3	4	5	6	9
ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ						Ж
1. Жилищна устройствена зона с малка височина на застрояване	От 20% до 60%	От 0.5 – до 1.2	От 40% до 60%	10 м	Свободно и / или свързано	Жм
2. Жилищна устройствена зона със средна височина на застрояване	От 25%до -70%	От 1.0 до - 2,0	От 30%до 50%	15 м.	Свободно и свързано	Жс
	Определят се с ПУП, доказващ целесъобразността на решението 1/3 от озелененатa площ да бъде с висока растителност				Свободно и / или свързано	
ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ						О
Вилна зона	До 40%	До 0.8	Мин. 50% ½ с дървесна растителност	До 7 м.	Свободно и / или свързано	Ов
Други рекреации / лов, риболов, около микроязовири и водни площи и течения, голф –селища/	До 30%	До 0.8	70%	До 7 м.	Свободно и / или свързано	Од
СМЕСЕНИ ТЕРИТОРИИ						**С**
Смесена многофункционална устройствена зона	От 30 до 60%	0.5 – 1.00	От 40 %до 60%	10 м.	Свободно и / или свързано	Смф

Смесена обслужващо-производствена зона	80%	1.0 до .2.0	От 40%до 60%	10 м	Свободно и / или свързано	Соп
УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ ЦЕНТРАЛНИ ТЕРИТОРИИ						
Административни, делови сгди, учебни, търговски, техническа инфраструктура,хотели, хранене, паркинги, други.	От 30 до 60%	От 1.0 до 2.0	От 30% до 50%	15м	Свободно и / или свързано	Ц
ТЕРЕНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ Определят се с ПУП, доказващ целесъобразността на решението						Оо
За детски заведения	30%	0.60	40%	10 м	Свободно и / или свързано	
За училища	40%	1.20	20%	10 м	Свободно и / или свързано	
За социални грижи	30%	1.20	40%	15 м	Свободно и / или свързано	
За адм. услуги, търговия, общ. хранене, битови услуги, други обществено – обслужващи дейности	50%	1.5	40%	15 м	Свободно и / или свързано	
ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ТЕРИТОРИИ						**П**
Предимно производствена устройствена зона	От От 40% до 80%	От 1.0 до 2,5	От 20%до 40% Мин. 1/3 дървесна растителност	До 15 м	Свободно и / или свързано	Пп
Високо технологични производства	40-50	1.0-1.5	От 20%до 40 Мин. 1/3 дървесна растителност	15 м	Свободно и / или свързано	Пс
ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ						
Устройствена зона за паркове, градини , улично и извънселищно озеленяване (за селата -4.00 кв.м / жител)						Оз
Гробищни паркове- 4.00 кв.м на жител						Г
ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ/АТРАКЦИИ/ 20 % мин. озеленена площ от УПИ , необходима площ 15-20 кв.м на жител в села						О
Зона за спорт и развлечения	20%-30%	0.8 – 1.0	от 20% до 70%	10 м	Свободно и / или свързано	Од

ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ С ДОПУСТИМА ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО	**Смф**
ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ОПАЗВАНЕ НА НЕДВИЖИМОТО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО	**Тнкн**
ТЕРИТОРИИ ЗА ПРЕВАНТИВНА УСТРОЙСТВЕНА ЗАЩИТА ЗА АРХЕОЛОГИЧЕСКО ПРОУЧВАНЕ	**Тарх**
ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ	**Зт, Зз**
ТЕРИТОРИИ С ОСОБЕНА ТЕРИТОРИАЛНА ЗАЩИТА/ лозови масиви, залежи на полезни изкопаеми, археологични обекти/	**Ттз** **Тлм** **Тпи**
РЕКРЕАЦИОННИ И ТУРИСТИЧЕСКИ ОБЕКТИ	**Ок**
ТЕРЕНИ ЗА КОМУНАЛНО СТОПАНСТВО	**Т к**

МОТИВИ

към Правилника за прилагане на ОУПО Сухиндол

Общите устройствени планове са основа за цялостното устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните землища. Съгласно чл. 104, ал. 1 от ЗУТ предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове.

Законът за устройство на територията изисква общият устройствен план на общината да съдържа и правила и нормативи за неговото прилагане. Съгласно чл. 104, ал. 2 от ЗУТ неразделна част от общия устройствен план са правилата и нормативите за неговото прилагане, които се изработват в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1 от закона и се одобряват едновременно с плана.

Тъй като ОУПО се явява нормативен акт с планово-устройствен характер, логичната правна форма на тези правила и нормативи съобразно Закона за нормативните актове се явява правилник за прилагане на ОУПО.

В Правилника се конкретизират и допълват на местно ниво разпоредбите на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, по отношение на:

– създаване на смесени устройствени зони, производни на типовете и разновидностите на устройствените зони, при съобразяване на конкретните условия;

– обособяване и регламентиране на части от територията като самостоятелни терени с конкретно предназначение, чието устройство и застрояване се подчинява на правила различни от тези на зоната, в която попадат;

– допълване на набора от устройствени и застроителни правила и нормативи, в съответствие със специфичните условия в територията;

– конкретизиране на пределните стойности на нормативите за устройство и застрояване на устройствените зони;

– въвеждане на режими за превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 от ЗУТ за определени територии, с оглед запазване на фактическото им ползване, без да се влошават техните качества;

– установяване на правила и нормативи за територии с културно-историческа защита, в съответствие с чл. 13, ал. 2 и 6 от ЗУТ.

Правилата и нормативите в предложения проект разясняват нормите на плана, които са в графична форма. Така например, в отделни слоеве на цифровия модел и отделни схеми на плана са представени и санитарно охранителните зони на водоизточниците с изискванията на 3-те пояса, буферните зони около водни тела и поречия, управлението на горите и други, предмет на специални правни норми, чието приложение е доразработено в настоящия проект за нормативен акт.

Отчетени и възприети от ДОСВ и ДЕО са смекчаващи мерки и препоръки към прилагането на плана и контрола. Предложените параметри в окончателния проект на ОУПО са съобразени с изискванията за опазване на защитените зони по Натура 2000 , като се предлагат мерки за съвместимост с предмета и целите на опазването им, съгласно ЗООС и ЗБР.

Отчетени и съобразени са и препоръките от Областна дирекция «Земеделие», Велико Търново, от Министерството на регионалното развитие и благоустройството, от предварителното положително становище на НИНКН при МК и от Общинския експертен съвет по устройство на територията в Сухиндол.

Границите на Община Сухиндол, на устройствените зони, на терените с конкретно предназначение, в и извън населените места и на територииите с културно-историческо наследство, са определени в плана в М 1:25000, вкл. и санитарно охранителните зони на водоизточниците с изискванията на 3-те пояса и др.под. (буферни зони около водни тела и поречия, управление на горите и други, предмет на специализирано законодателство)

В изложения проект за правилник за прилагане на ОУПО Сухиндол са указани условията, при които може да се изменя планът, задължителните изисквания към подробните устройствени планове (ПУП), допустимите натоварвания на територииите и др, вкл. матрица на зони и режими на територията с правила и норми на устройство и застрояване.

Правилникът съдържа в приложение и детайлна таблица с правила и нормативи за устройство и застрояване по зони и режими. Детайлни мотиви към проекта за правилник се съдържат в Обяснителната записка към Общия устройствен план на общината.

ВНОСИТЕЛ: