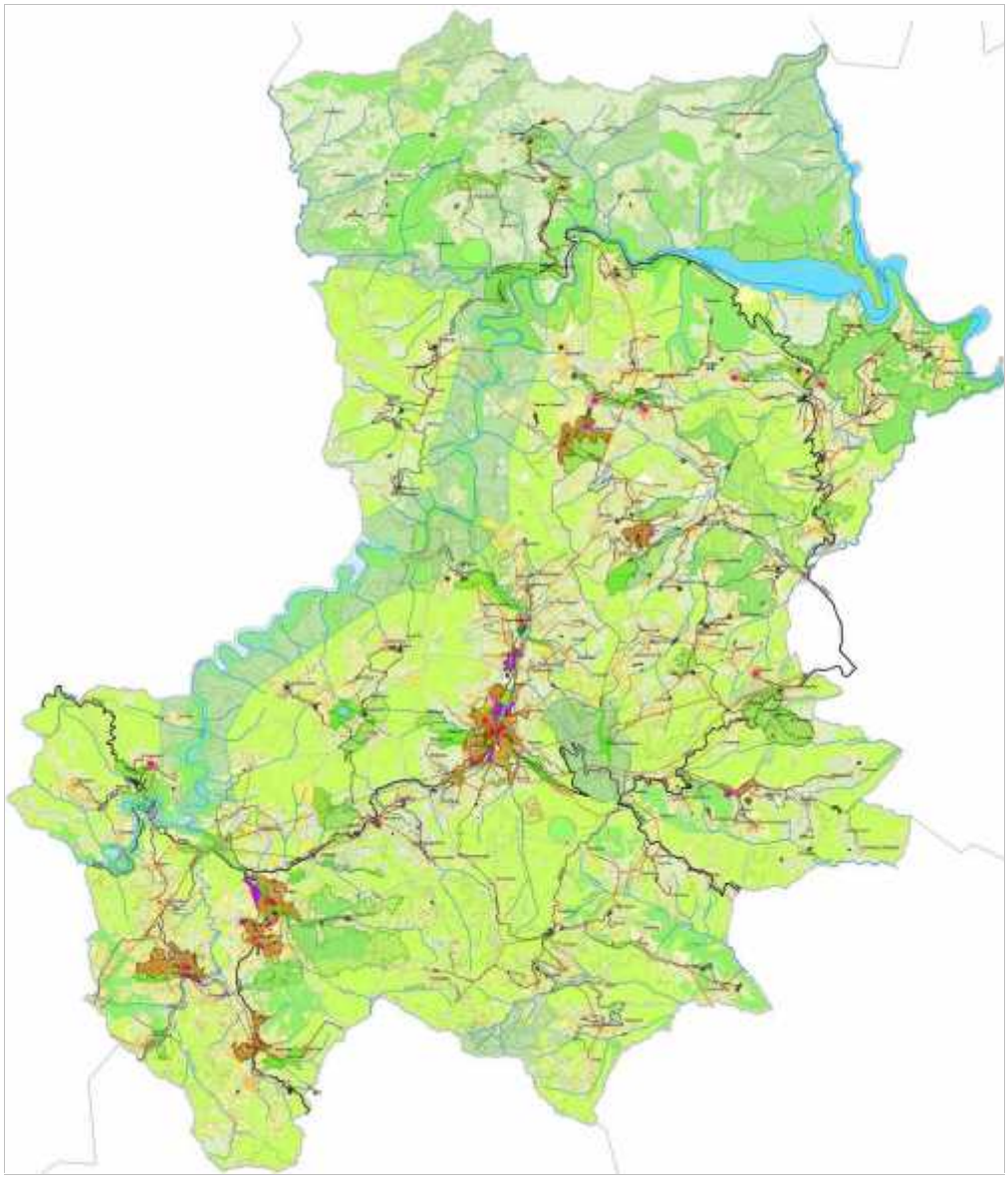
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА АРДИНО

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АРДИНО

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ

Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на община Ардино



ИЗПЪЛНИТЕЛ: ДЗЗД „АРХСЕТ – ДИМИТРОВА - САЛДЖИЕВА“

Ръководител на проекта: арх. Хубена Иванова Салджиева, документ за ППП № 01103

Управител: арх. Петя Димитрова Петрова

София – Пловдив 2015

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОИСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АРДИНО

Г л а в а първа

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Тези правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на община Ардино (ОУПО), наричани нататък за краткост "ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ", определят изискванията и ограниченията при устройственото планиране на територията в административните граници на община Ардино.

Чл. 2. Целта на ОУПО и ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ е да осигурят необходимите условия за по-нататъшното комплексно и устойчиво развитие и ефективно функциониране на общинската територия и за опазване на природното и културно наследство, като и да създадат основа за подобряване качеството на средите за обитаване, труд и отдих на жителите и гостите на община Ардино.

Чл. 3. (1) В съответствие с целта по чл. 2, ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ конкретизират разпоредбите на Наредба № 7/2003 г. (Обн., ДВ, бр. 3 от 2004 г.) на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (наричана по-нататък "Наредба № 7"), съобразно конкретните условия, процеси и потребности за устройството на отделните части от общинската територия.

(2) ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ:

1. допълват номенклатурата на видовете и разновидностите на устройствените зони, определени с Наредба № 7 и адаптират съдържанието им към конкретните условия;
2. определят режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 от Закона за устройство на територията за определени части от територията, за които се изисква запазване на фактическото ползване без влошаване на качествата;
3. обособяват части от териториите, регламентирани като самостоятелни терени с устройствен режим по чл. 6, ал. 2 от Наредба № 7, чието устройство и застрояване се подчинява на

правила, различни от тези на зоната/територията, в която попадат;

4. конкретизират пределните стойности на нормативите за устройство и застрояване на устройствените зони по Наредба № 7;

5. регламентират задължителни изисквания към последващото подробно устройствено планиране;

6. установяват правила за наблюдение, поддържане и отчитане на прилагането и изменение на общия устройствен план на общината;

7. посочват други административни действия, необходими за прилагането на плана и постигането на неговите цели.

Чл. 4. (1) Териториалният обхват на населените места, селищните образувания, устройствените зони, на територите с особена териториалноустройствена защита, както и разположението на самостоятелните терени с устройствен режим са показани на графичните материали към ОУПО.

(2) Границите на новопредвидените територии за урбанизация се конкретизират поимотно с последващите цялостни подробни устройствени планове по чл. 34.

(3) Всяка разновидност на устройствените зони е обозначена с буквено-цифров идентификационен код.

Глава втора

УСТРОИСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ

Раздел I

Общи положения

Чл. 5. С ОУПО общинската територия се разпределя на видове територии с основно предназначение, видове и разновидности устройствени зони и самостоятелни терени с устройствен режим.

Чл. 6. (1) Териториите с основно предназначение са:

1. урбанизирани територии (населени места и селищни образувания);
2. земеделски територии;
3. горски територии;

4. защитени територии;
5. нарушени територии за възстановяване;
6. територии, заети от води и водни обекти;
7. територии на транспорта.

(2) Жилищните устройствени зони са с:

1. преобладаващо застрояване с малка височина , означена с **Жм;**
2. преобладаващо застрояване със средна височина, означена с **Жс;**
3. с комплексно застрояване, означена с **Жк;**
4. резервни жилищни терени **Жр.**

(3) Производствените устройствени зони са със следните разновидности:

1. „Предимно производствена зона", означена с **Пп.**

(4) Рекреационните устройствени зони включват следните видове:

1. „Курортна зона ", означена с **Ок;**
2. „Ваканционно селище", означена с **Одв;**
3. „Киматична база за отдих” **Ок1**;
4. „Зона за отдих” **Одк .**

(5) Озеленени територии, определени като устройствени зони са със следните разновидности:

1.„Озеленени територии за широко обществено ползване в населените места", означена с **Оз;**

2. Паркове в насените места – **Оз1;**

2. „Озеленени територии за широко обществено ползване – извън селищни паркове (лесопаркове) ", означена с **Озс1;**

4.„ Територия за спорт", означена с **Озс;**

5. „Изолационно озеленяване" („Еко зеленина”), означена с **Озе.**

(6) Смесените зони обхващат следните видове и разновидности:

1. „Смесена мнотофункционална централна зона" , означена с **Ц;**
2. „Смесена с обществено- облужващи и жилищни функции зона", означена със **Смф;**

(7) Териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия са без разновидности и могат да бъдат:

1. земеделски територии;
2. горски територии;
3. нарушени територии.

(8) Териториите с режим на превантивна устройствена защита могат да бъдат:

1. земеделски територии;
2. горски територии.

Чл. 7. В териториите с основно предназначение и в устройствените зони се обособяват самостоятелни терени с устройствен режим, предназначени за:

1. обслужващи дейности;
2. производствено-складови дейности и инфраструктура, обслужваща селското стопанство;
3. техническа инфраструктура;
4. транспортна инфраструктура;
5. недвижими културни ценности;
6. озеленени площи за широко обществено ползване и озеленени площи със специфично предназначение.

Раздел II
Режим на устройство и застрояване на устройствените зони
1. Жилищни устройствени зони

Чл. 8. (1) Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина, означени с **Жм,** се прилагат за устройство на жилищните територии във всички населени места в общината, включително жилищните територии в гр. Ардино с преобладаващо малкоетажно жилищно застрояване, освен за частите, описани в ал. 2 на този член.

(2) Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване със средна височина, означена с **Жс,** се прилага за устройство на жилищните територии в гр. Ардино, в които преобладават урегулирани поземлени имоти за индивидуално застрояване, извън териториите по ал. 1 .

(3) Жилищната устройствена зона с комплексно застрояване, означена с **Жк,** се прилагат за устройство на жилищните територии в гр. Ардино, в които преобладават поземлени имоти, урегулирани за комплексно (групово) застрояване.

(4) Жилищните устройствени зони се устройват съгласно чл.чл.17 и 18 на Наредба №7 , при спазване на следните нормативи и правила:

Наименование на зоната	**Код**	**Пзастр. макс. (%)**	**Кинт макс.**	**Позел. мин. (%)**	**Н макс. (етажи)**	**Други правила и бележки**
Жилищна устройствена зона за застрояване с малка височина	**Жм**	60	1,2	40	10, 5 (3 ет.)	Промяна на режима от Жм в Жс за първия ред УПИ към ПУМ. Минимум 1/3 от озел. площ -дървесна растителност.
Жилищни устройствени зони за застрояване със средна височина	**Жс**	70	2,”0	40	15 (5ет.)	Минимум 1/3 от озел. площ -дървесна растителност
Жилищни устройствени зони с комплексно застрояване	**Жк**	50	2,5	40	15 (5 ет)	Прилага се и за случаите по чл. 21, ал. 3 от Наредба №7/2003 на МРРБ. Минимум 1/3 от озел. площ -дървесна растителност

(5) Устройствената жилищна зона от код „Жр”- резервни жилищни терени се застроява по правилата и нормите на зона с код” Жм”. В случаите , когато се разширява или допълва жилищна територия с преобладаващо застрояване от разновидност „Жс” или „Жк”, за новата територия се приагат правиата и нормите на основния код.

(6) С цялостен подробен устройствен план на територията, попадаща в зона Жм, максималната височина (Н макс.) може да бъде увеличена до 9 м. (3 ет) на сградите в първия ред УПИ по улици от главната улична мрежа , крайречни улици с естетическо въздействие .

2. Производствени устройствени зони

Чл. 9. (1) Производствените устройствени зони се разполагат в и извън границите на населените места:

1. „Предимно производствена зона", означена с **Пп.**

(2) Устройствените зони по ал.1, т.1 се устройват съгласно чл. 25, ал. 1 и 2 на Наредба № 7.

(3) Устройствените зони по ал. 1 се застрояват при спазване на следните нормативи:

Наименование на устройствената зоната	Код	Макс. Плътност на застр (%)	Макс. Кинт	Мин. озел. площ (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Предимно производствена зона	Пп	60	2,0	20	15м (3ет.)	Н мах. не се отнася за съоръжения.

(4) При наличие на инвестиционна инициатива, в границите на предимно производствените зони с подробен устройствен план могат да бъдат обособени територии за „високотехнологична производствена зона", която се устройва и застроява в съответствие с разпоредбите на чл. 26 от Наредба №7.

3. Рекреационни устройствени зони

Устройствените зони, предвидени и опредеени за рекреация се явяват в четири разновидности :

Чл. 10. (1) Устройствените зони „Курортна зона" **(Ок)**

(2) Устройствена зона „Климатична база за отдих" **(Ок1)**

Устройствените зони по ал.1 и 2 се разполагат в и извън населените места и се устройват в съответствие с разпоредбите на чл. 28, ал. 1 и ал. 4 от Наредба №7. Застроява се при спазване на следните нормативи и правила:

Наименование на устройствената зоната	Код	Макс. Плътност на застр (%)	Макс. Кинт	Мин. озел. площ (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Курортна зона	**Ок**	10	0,5	80	12 м (4ет.)	Минимум 1/**2** от озел. Площ-дървесна растителност
Климатична база за отдих	**Ок1**	40	2,0	40	12 м (4ет.)	Минимум 1/**2** от озел. Площ-дървесна растителност

Чл. 11. (1) Устройствената зона „Ваканционно селище" **(Одв);**

(2) Утройствена зона „ Зона за отдих" **(Одк)**

Устройствените зони по ал.1 и 2 се разполагат в и извън населените места и се устройват в съответствие с разпоредбите на чл. 28, ал. 1 и ал. 4 от Наредба №7. Застроява се при спазване на следните нормативи и правила:

Наименование на устройствената зоната	**Код**	**Макс. Плътност на застр (%)**	**Макс. Кинт**	**Мин. озел. площ (%)**	**Н макс. (етажи)**	**Други правила и бележки**
Ваканционно селище	**Одв**	30	0,6	50	7 м (2ет.)	Минимум 1/**2** от озел. Площ-дървесна растителност
Зона за отдих	**Одк**	10	0,2	70	3 м (1ет.)	Минимум 1/**2** от озел. Площ-дървесна растителност

4. Устройствени зони за озеленени територии

Чл. 12. (1) Устройствените зони „Озеленени територии за широко обществено ползване в населените места" **(Оз)** са предназначени за изграждане на озеленени площи за широко обществено ползване (паркове и градини), за нуждите на ежедневния и седмичен отдих, както и за спортни и културни развлечения и забави и тихи занимания.

(2) Зоните по ал 1 се устройват в съответствие с чл. 32 от Наредба № 7.

Чл. 13. (1) Устройствените зони „Озеленени територии за широко обществено ползване извън населените места" **(Озс1)** са предназначени за устройване на извънселищни паркове (лесопаркове) в естествена природна среда за ежедневен и седмичен отдих, масов спорт , туризъм, развлечения и атракции.

(2) Зоните по ал. 1 се устройват в съответствие с чл. 32 от Наредба № 7, като в зависимост от конкретните природни условия и дадености в тях могат да се разполагат ботанически и зоокътове, съоръжения за екстремни спортове и игри, водни атракциони и др. , както и да бъдат експонирани обекти на недвижимото културно наследство с необходимата приемна, информационна и охранителна инфраструктура.

(3)При устройването на зоните по ал. 1:

1. се осигурява максимално съхраняване на естественото едроразмерно озеленяване, пасищата и ливадите и други елементи на околната среда;
2. благоустройствените работи се изпълняват само с естествени материали.

(4) В зони по ал. 1, попадащи в границите на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие могат да се разполагат само преместваеми обекти и не се допуска:

1. изграждане на концертни естради, летни амфитеатри и спортни съоръжения по чл. 32, ал.1., т. 3 от Наредба № 7, които представляват или включват непремествaеми съоръжения, трайни настилки и други обекти, които изменят трайно субстанцията на земята, върху която са поставени.

2. изграждане на трайни настилки по алейната мрежа, детските и спортните площадки, местата за почивка и др.

Чл. 14. (1) Устройствените зони „Територия за спорт " **(Озс)** са предназначени за изграждане предимно на спортни съоръжения или спортни комплекси в озеленена среда.

(2) В зоните по ал. 1 се допуска още изграждане на:

1. мрежи и съоръжения на транспорта, движението и друга техническата инфраструктура;

2. обекти за настаняване и подслон, за хранене, за търговия, за културни развлечения и забави;

3. детски площадки

(2) В устройствените зони по ал. 1 минималната озеленена площ е 20%; Пл.=2%; Н- до 7м.(2ет.)

Чл. 15. (1) Устройствените зони „Изолационно озеленяване- еко зеленина" **(Озе),** са озеленени площи със специфично предназначение - част от зелената система на общината. Те са предназначени за осигуряване на благоприятна екологическа обстановка и комфорт на обитаването в населените места и селищните образувания.

(2)Зони по ал. 1 се устройват между урбанизирани територии за обитаване и такива за производствени и животновъдни дейности, както и покрай участъци от трасета на пътната и ж.п. инфраструктура и обекти на въздушния транспорт, прилежащи на населените места.

(3) В устройствените зони по ал. 1 се изпълнява озеленяване с подходяща едроразмерна растителност на база дендрологичен проект. Те се стопанисват и поддържат, като част от зелената система на съответното населено място.

5. Смесени устройствени зони

Чл. 16. (1) Устройствената зона от вида „Смесена многофункционална централна зона" **(Ц)** се определя за група квартали в Централната градска част на гр. Ардино с преобладаващи публични функции.

(2) Зоната по ал. 1 се устройва в съответствие с разпоредбите на чл. 36, 37 и 38 от Наредба № 7/2003 на МРРБ и се застроява при спазване на следните показатели:

Наименование на устройствената зоната	**Код**	**Макс. Плътност на застр (%)**	**Макс. Кинт**	**Макс. озел. площ (%)**	**Н мах. (етажи)**	**Други правила и бележки**
Смесена многофункционална централна зона	Ц	60	1,2	40	-	С цялостен ПУП се определят Н (Е) - задължителна

(2)В устройствените зони по ал. 1 могат да се изграждат обекти на ежедневното и периодично обслужване (търговско, информационно, делово и пр.), вкл. сгради с представителни, културни и други обществени функции. Допуска се изграждане на жилище на собственика. В смесените обществено-обслужващи зони се изграждат обществени озеленени площи и пешеходни пространства със съответното градско обзавеждане и обществени паркинги.

Чл. 17. (1) Устройствена зона от вида „Смесена многофункционална зона" е зона с обществено-обслужващи и жилищни функции **(Смф)** се определят в териториите на населени места и в селищни образувания.

(2) В устройствените зони по ал. 1 могат да се изграждат малки и средни предприятия за незамърсяващи производства и занаятчийски работилници, офис-сгради; обекти на деловото обслужване и на епизодичното, периодичното, ежедневно търговско обслужване; пасажерски хотели; тържища; обекти на логистиката и транспорта, в т.ч. обществени паркинг-гаражи. Допуска се и изграждане на жилище на собственика и на охраната.

(3)В устройствените зони по ал. 1 могат да се изграждат и обекти на ежедневното и периодично обслужване (търговско, информационно, делово и пр.), вкл. сгради с представителни, културни и други обществени функции. Допуска се изграждане на жилище на собственика.

(4) В смесените многофункционални зони с обществено-обслужващи и жилищни функции се изграждат обществени озеленени площи и пешеходни пространства със съответното градско обзавеждане и обществени паркинги.

(5) Урегулираните поземлени имоти в зоните по ал. 1 се застрояват при спазване на следните нормативи:

Наименование на зоната	**Код**	**Макс. Пзастр (%)**	**Макс. Кинт**	**Мин. Позел. (%)**	**Н макс. (етажи)**	**Други правила и бележки**
Смесена многофункционална зона	Смф	60	1,8	20	15 м (4 ет.)	Н мах. не се отнася за съоръжения. Показателят за Пзастр. включва технологичните пътища и обслужващите открити площи в УПИ за произв.-складови дейности. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ

6. Устройство на земеделските територии

Чл. 18 (1) С ОУПО се установява режим на превантивна защита, с който се запазва фактическото им ползване, без да се влошават техните качества, за следните земеделски територии:

1. земеделските земи от I-ва до V-та бонитетна категория включително, заедно с прилежащите полезащитни горски пояси;
2. земеделските земи с трайни насаждения;
3. земеделски земи с изградени напоителни системи;
4. земите, заети от ливади, пасища и мери;
5. земеделски земи за зеленчукопроизводство;
6. земеделски земи, попадащи в границите на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие.

(2) Режимът не се отнася за земеделските земи, предоставени на граждани по силата на актове на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет и на Министерския съвет (по § 4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи).

(3) Промяна на предназначението на поземлени имоти в териториите по ал. 1 се допуска по изключение за:

1. изграждане на крайпътни обслужващи обекти;

2. създаване или разширяване на озеленени площи за широко обществено ползване - извънселищни паркове, както и за открити спортни обекти -игрища и тенис-кортове със затревен терен, както и голф-игрища;

3. изграждане на обекти на транспортна и друга техническа инфраструктура и на комуналното стопанство, включително хидромелиоративни мрежи и съоръжения, свързани с тяхната експлоатация;

4. разширение на гробищни паркове или за нови гробищни паркове;

5. изграждане на нови полезащитни пояси;

6. изпълнение на дейности и строителство, свързани с опазването и експонирането на обекти на недвижимото културно наследство.

(4) За обектите по ал. 3, т. 1, промяна на предназначението на земеделски земи по ал.1 се допуска само в случаите, когато теренът граничи с път от републиканската пътна мрежа или от общинската мрежа - най-малко бивш IV клас. В тези случаи промяната на предназначението може да обхване площ, не по-голяма от три декара.Когато поземленият имот е с по-голяма площ, промяната се извършва само за част от него с размер до 3 (три) дка. В тези случаи устройството и застрояването на имотите с променено предназначение се извършва съгласно долните показатели:

Макс. Пзастр (%)	**Макс. Кинт**	**Макс. Пзастр (%)**	**Н мах. (етажи)**	**Други правила и бележки**
60	1,2	30	10 м (3)	**Н** не се отнася за съоръжения. Допуска се изграждане и на жилище за собственика и за охраната. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ

(5) За обектите по ал. 2, т. 3, местоположението и териториалният обхват на промяната на предназначението се определят при съблюдаване на технологичната и икономическата целесъобразност и изискванията за опазване на компонентите на околната среда.

(6) За обектите по ал. 2, т. 6, териториалният обхват на промяната на предназначението на земеделски земи и последващото им устройство и застрояване се определят на база специализирани проучвания и

документация към подробните устройствени планове, съгласно чл. 52 от Наредба № 8 / 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове на МРРБ, съгласувани от компетентния орган по Закона за културното наследство.

(7)Допусканията по ал. 3 за земеделски територии, попадащи в обхвата на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) са приложими, доколкото не противоречат на плана за управление на съответната защитена зона, респ. на заповедта за обявяване и стандартния формуляр.

7. Устройство на горските територии

Чл. 19. (1) С ОУПО се установява режим на превантивна защита, с който се запазва фактическото им ползване, без да се влошават техните качества, на защитните и специалните горски територии по чл. 5, ал. 2 и ал. 3 от Закона за горите.

(2)В териториите по ал.1. не се допуска строителство, с изключение на елементи от техническата инфраструктура и хидротехнически съоръжения, както и на обектите по чл. 153, ал. 1 от Закона за горите, чието изграждане не се смята за строителство.

(3)Провеждането на пътища и проводи на техническата инфраструктура през териториите по ал. 1 да се планира и осъществява с минимално нарушаване на средата, включително природната среда между местообитанията и при задължително осигуряване на свободно преминаване през тях на всички представени в зоната животински видове.

(4)Опазването и устройството на специалните горски територии по чл. 5, ал. 3, т. 1 от Закона за горите се осъществява съобразно плановете за управление, съответно заповедите за обявяване и стандартните формуляри.

(5)Изключенията по ал. 2 за горски територии, попадащи в обхвата на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие са приложими, доколкото не противоречат на плана за управление на съответната защитена зона, респ. на заповедта за обявяване и стандартния формуляр.

8. Устройство на нарушени територии

Чл. 20 (1) На техническа и биологическа рекултивация подлежат:

1. всички изоставени бивши кариери или освободени площи от кариери, както и площите на всички кариери след приключване на експлоатацията им;
2. регламентирани и нерегламентирани сметища и други депа за отпадъци (след приключване на експлоатацията, съответно след разчистването им);
3. свлачища, срутища и други земи с нарушен почвен профил;
4. строителни площадки на точкови и линейни обекти (след приключване на строителството).

(2) В случаите, когато с ОУПО не е определено друго конкретно предназначение, на териториите по ал. 1, т. 1 и т. 2 се извършва рекултивация за последващо ползване, съобразно това на прилежащите територии - земеделски или горски.

(3) Териториите и обектите по ал. 1, т. 3 и т. 4 се рекултивират за използване по основния за тях начин на трайно ползване.

9. Териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия

Чл.21.(1)Територии за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия са:

1. горските територии;
2. озеленени територии около водни обекти;
3. естествено и изкуствено залесените земеделски земи;
4. новоизградените и реконструирани пътища;
5. урбанизирани ландшафти;
6. селищни ландшафти.

(2)Опазването на ландшафта и необходимите ландшафтноустройствени мероприятия за горските територии се осъществяват, както следва:

1. за защитени територии по Закона за защитените територии и защитени зони но Закона за биологичното разнообразие, обхващащи земеделски и горски територии - по силата на плановете за управление, респективно заповедите за обявяване и режимите на дейности.

2. за защитните и специалните горски територии - чрез прилагане на режим на превантивна устройствена защита, съгласно чл. 21 , ал. 1;

3. за всички горски територии се изисква при оформяне на окрайнините на горите, както и покрай преминаващите през тях пътища, да се прилага свободно очертаване, като се следват гънките на терена и естествената конфигурация на масива и се избягват правите редове.

(3)Всички естествени обраствания - зелени структури извън населените места в обхвата на принадлежащите земи на реките, вкл. суходолията, подлежат на опазване, поддържане и възстановяване, доколкото не нарушават проводимостта на речното легло. На опазване, поддържане и възстановяване подлежат и естествените обраствания по крайбрежията на останалите естествени и изкуствени повърхностни водни тела. При подмяна на съществуващото или при ново озеленяване да се ползват растителни видове, идентични с естествените за мястото.

(4)Естественото и изкуствено залесяване в обхвата на земеделските земи, на първо място - полезащитните горски пояси, се оценява като качество на „ценен културен ландшафт" и не се допуска унищожаването му.

(5)При проектирането и изпълнението на рекултивационни мероприятия да се съобразяват специфичните ландшафтни характеристики на средата, в която попада съответната територия за рекултивация.

(6)Трасетата на новоизграждане пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура следва да нарушават във възможно най-малка степен ценните и характерни елементи на ландшафта - земни форми, съществуващо естествено или изкуствено едроразмерно озеленяване.

(7)За осигуряване непрекъснатост на природните ареали и по - хармонично вписване на антропогенните елементи в естествения ландшафт, с подробните планове на новоурбанизираните територии следва да се прилага принципът на „прекъсната урбанизация", като се запазват територии без застрояване - „зелени клинове" - в границите на селищните образувания и между тях. В „зелените клинове" се включват пасища и ливади, намиращи се на съответната територия.

(8) С последващите подробни планове се съхраняват характеристиките на селищните ландшафти, като с устройствените правила и нормативи се запазват характерните за мястото начин и характер на застрояване, разполагане на основното застрояване в границите на урегулираните поземлени имоти, както и специфични изисквания, отнасящи се за максимална застроена площ на обектите от основното застрояване в урегулирани поземлени имоти с големи размери, за вида на озеленяването, за опазване на исторически формирани структури и тяхната среда и др.

10.Специални изисквания при устройството и застрояването на територията

Чл. 22. (1) Не се допуска промяна на предназначението на поземлените имоти на водни обекти и строителство в тях, освен на водостопански и хидротехнически системи и съоръжения.

(2)При урбанизиране на територии около водни обекти, в подробните устройствени планове се включват отреждания за регулация на речните корита и изграждане на необходимите защитни съоръжения.

(3)До изграждането на съоръженията по ал. 2, в обхвата на крайбрежните заливаеми ивици и в сервитута на хидротехническите съоръжения не се допуска капитално застрояване и извършване на дейностите по чл. 134 от Закона за водите, освен изграждане на водостопански и хидротехнически системи и съоръжения. Не се допуска засаждане на дървета в най-ниската разливна крайречна тераса (в зависимост от хидроложки проучвания за високи води с обезпеченост веднъж на 50 години).

(4) Във всички случаи на урбанизиране на територии край реки и дерета, в т.ч. суходолия, се осигурява възможност за достъп за почистване, укрепване и поддържане на речното корито, дерето или суходолието.

Чл. 23. (1) При изработването на нови подробни устройствени планове на населените места или изменение на планове за части от населени места да се предвиждат мерки за рехабилитация, реконструкция и/или доизграждане на водопроводните системи, включително подмяна на амортизираните водопроводи, с оглед преодоляване загубите на питейни води.

(2) В плановете по ал. 1, както и цялостните подробни устройствени планове на селищните образувания задължително се предвижда изграждане

на разделна канализация за атмосферните и отпадъчните води и отвеждане на последните в пречиствателна станция за отпадъчни води (ПСОВ) или локална пречиствателна станция за отпадъчни води (ЛПСОВ). До изграждане на канализацията, отпадъчните води се заустват в индивидуални съоръжения за отвеждане и пречистване на водите (водоплътни изгребни ями), които отговарят на техническите и санитарно-хигиенните изисквания.

(3) Едновременно с изграждането на нови производствени предприятия и животновъдни ферми се изграждат и необходимите ЛПСОВ.

Чл. 24. (1) По съществуващи и нови комуникационни артерии (пътища и улици) през или в близост до населени места и селищни образувания с шумово натоварване над граничните стойности на нивата на шума по Наредба № 6/2006 г. на МЗ и МОСВ за показателите за шум в околната среда, с подробните устройствени планове в зависимост от конкретните условия се предвижда шумозащитно озеленяване в необходимия обхват и ширина или изграждането на изкуствени шумозащитни екрани, при спазване разпоредбите на Закона за пътищата.

(2) При липса на теренни или други условия за изграждане на шумозащитните съоръжения по ал. 1, в правилата за прилагането на подробните устройствени планове се включва изискване за задължително реализиране на защитно озеленяване в границите на урегулираните поземлени имоти, прилежащи на пътя.

(3) Източниците на производствен шум се локализират по начин, който да осигурява необходимия защитен сервитут в обхвата на промишленото съсредоточие, респективно производствената зона.

Чл. 25. (1) При изработване на цялостните подробни устройствени планове за новоурбанизираните територии, елементите на уличната мрежа да се планират с минимална ширина 15 м. , като се предвиди двустранно едроразмерно озеленяване, с възможност за паркиране между дърветата.

(2) Общо изискване към подробните устройствени планове, в т.ч. и плановете за устройство на парковете по чл. 62, ал. 1 от Закона за устройство на територията, както и проектните решения, отнасящи се за благоустрояването на публичните пространства, е да бъдат съобразени с нормативните изисквания за достъпна среда.

Раздел III

Устройствен режим на обособените самостоятелни терени

Чл. 26. (1) Самостоятелните терените за обслужващи дейности са означени с кодове **Т1-** за обществено обслужващи дейности, **Т2** – за образователна инфраструктура, **Т3-** за здравеопазване и социални дейности, **Т14-** за обекти на културата**, Т10-** за култови сгради.

(2) Терените по чл26(1) съответно се устройват и застрояват в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Наредба № 7 и при спазване на приложимите разпоредби от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

Чл. 27. (1) Самостоятелните терени за производствено-складови дейности и инфраструктура, обслужваща селското стопанство, означени с **Т4.**

(2) се устройват и застрояват съобразно съответните технологични и санитарно-хигиенни изисквания, в съответствие с разпоредбите на чл. 25 от Наредба № 7 и при спазване на приложимите разпоредби от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

Чл. 28. (1) Самостоятелните терени за техническа инфраструктура, означени с **Т5 ,** включват площите, необходими за изграждането на съответните площни и линейни обекти на техническата инфраструктура и на комуналното стопанство, както и нормативно определените предпазни и сервитутни площи (ивици) с ограничителен режим на застрояване и/или изпълнение на мелиоративно (изолационно) озеленяване.

(2)Разположението и необходимите площи на терените по ал. 1 за разширение на съществуващи и изграждане на нови обекти се определят със специални технико-икономически проучвания. Окончателното местоположение и обхват, определени с подробните устройствени планове, се отразяват на „дежурната карта" по чл. 35, ал.2.

(3)Площадките за разполагане на съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци се устройват и застрояват в съответствие с изискванията Наредба № 7/2004 г. на МОСВ, МРРБ, МЗГ и МЗ за изискванията, на които трябва да отговарят площадките за разполагане на съоръжения за третиране на отпадъци и Програмата за управление на отпадъците на община Ардино.

(4)Собствениците на земеделски стопанства и животновъдни ферми осъществяват управлението на отпадъците от селскостопанската си дейност при съблюдаване нормативната уредба на Министерството на земеделието и храните

(5)Не се допуска въвеждане в експлоатация на обекти, за които се изискват пояси от мелиоративно (изолационно) озеленяване, преди последните да бъдат изпълнени в съответствие с нормативните изисквания и съответните проекти.

Чл. 29. (1) В самостоятелни терени за транспортна инфраструктура, означени с **Т6,** са включени:

1. съществуващите и проектните трасета и съоръжения на пътната инфраструктура, включително за автомобилно, пешеходно и велосипедно движение;
2. съществуващите и проектни обществени паркинги и паркинг-гаражи;
3. терени за инфраструктура на въздушния транспорт;
4. терени за алтернативен специализиран обществен пътнически транспорт за хора в неравностойно положение.

(2)За терените по ал. 1, т.1 , отнасящи се за проектни трасета и съоръжения, които в ОУПО са с приблизителното местоположение, окончателното местоположение се определя с подробен устройствен план на база специализирани проучвания и се отразява на „дежурната карта" по чл. 35, ал.2. При определянето на нови трасета в максималната възможна степен се ползват трасетата на съществуващи полски и горски пътища.

(3)При изграждане на нови пътища или реконструкция на участъци от съществуващи, в обхвата на пътя се включват велосипедни алеи, в съответствие с чл. 5, ал. 6а от Закона за пътищата.

(4)На основание разрешение по чл. 26, ал. 3. от Закона за пътищата, в обхвата на съществуващите, както и при реконструкция на нови пътища се извършват специализирани проучвания, проектиране и изпълнение на саниране на съществуващо и изпълнение на ново крайпътно озеленяване, при съблюдаване на принципите, описани в Обяснителната записка към ОУПО.

(5)При прокарването на линейни обекти на транспортната инфраструктура се осигуряват необходимите прокари за животни и насекоми, съобразени с пътищата на миграцията им.

(6)В подробните устройствени планове на извънселищни територии за рекреационни дейности, за озеленени площи за широко обществено ползване и др. се предвиждат средствата за алтернативен масов обществен пътнически транспорт (фуниколяр или др.) за довозване на хора с двигателни затруднения до труднодостъпни туристически обекти. С плановете по първото изречение и с инвестиционните проекти се определят разположение и трасе на съоръжението и се осигуряват технически решения за изграждането му, гарантиращи минимална намеса в природната среда и запазване на местообитанията.

(7)Терените с инфраструктура за въздушния транспорт се устройват на база генерален план по чл. чл. 124 до 127 от Наредба № 4 / 2001 г. на МРРБ за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, в съответствие със специализираната нормативна уредба, технологичните и експлоатационните изисквания и изискванията за опазване на околната среда и санитарно-хигиенната обстановка.

Чл. 30. (1) В самостоятелни терени за недвижими културни ценности, означени с **Т11 ,** са включени защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на чл. 79, ал. 5 от Закона за културното наследство, разположени извън урбанизираните територии.

(2)Терените по ал. 1 са предназначени за дейности, насочени към опазването и социализация на недвижимите културни ценности и се устройват в съответствие с режимите за опазване, респ. документите и процедурите, регламентирани в раздел V. „Териториалноустройствена защита" от Закона за културното наследство.

(3)В терените по ал. 1 за археологически недвижими културни ценности се прилагат разпоредбите на чл.34 и 35 от Наредба № 7. На основание съответни санкции на компетентните органи по Закона за културното наследство, в тях се допускат:

1. специализирани проучвателни и консервационно-реставрационни работи;
2. строителство, свързано с опазването, социализацията и охраната на недвижимите културни ценности, благоустройствени работи, озеленяване и изграждане на съоръжения на техническата и транспортна, в т.ч. довеждаща инфраструктура.

Чл. 31. (1) Озелененните площи за широко обществено ползване **Т7** - паркове, градини и улично озеленяване по регулация, както и линейното едроразмерно улично озеленяване, извън посочените в раздел II., т.4 „Устройствени зони за озеленени територии", се устройват, поддържат и ползват като самостоятелни терени в съответствие с предвижданията на действащите подробни устройствени планове, Наредба № 7(чл. 30,31,32) и съответните общински наредби, както и с препоръките, включени в Обяснителната записка към ОУПО.

(2)Не се допуска намаляване обхвата на терените на зелените площи за широко обществено ползване с последващи подробни устройствени планове. Предвижда се доразвитие на линейното озеленяване със зелени ивици и дървета по протежение на основните улици, като при последващото планиране строителната линия към улицата се съобразява с растежните изисквания на съответните видове.

(3)При измененията на действащите или изработване на нови подробни устройствени планове на селата, съществуващите залесени територии в техните граници да се запазват като елементи на зелената система по регулация.

(4)Не се допуска намаляване обхвата на терените на зелените площи със специфично предназначение с последващи подробни устройствени планове.

(5)Озелененните площи със специфично предназначение **Т9** - съществуващи гробищни паркове и терени, предвидени за тяхното разширение, се устройват в съответствие с Наредба № 2/2011 г. на МЗ за здравните изисквания към гробищните паркове (гробища) и погребването и пренасянето на покойници.

Чл. 32. Терени за спорт и развлечения **Т8.** Устройват се , поддържат и ползват като самостоятелни терени в съответствие с предвижданията на действащите подробни устройствени планове, Наредба № 7(чл. 33) и съответните общински наредби, както и с препоръките, включени в Обяснителната записка към ОУПО.

Глава трета

ПОСЛЕДВАЩО ПОДРОБНО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Чл. 33. (1) Общият устройствен план на общината се прилага чрез предимно цялостни подробни устройствени планове на урбанизираните територии и на структурни елементи на извънселищната територия.

(2) Цялостни подробни устройствени планове се изработват и одобряват задължително за:

1. населените места в случаите, когато анализът по § 1 от Преходните и заключителни разпоредби е показал, че действащата им планова основа не може да бъде приведена в съответствие със съвременните нужди чрез частично изменение;
2. териториите, предвидени за разширение на съществуващи населени места;
3. съществуващите селищни образувания без подробни планове и новосъздаваните селищни образувания за рекреационни, производствено-складови, обслужващи дейности, както и със смесено предназначение, включително и разположените върху бивши стопански дворове на АПК;
4. за териториите за озеленяване, спорт и развлечения - подробни устройствени планове по чл. 62 от Закона за устройство на територията;
5. за специалните горски територии с рекреационно значение, териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия нарушени територии за възстановяване - специализирани подробни устройствени планове по чл.111 от Закона за устройство на територията.

Чл. 34. Всички планове по чл. 33, ал. 2 се изработват в съответствие със следните общи изисквания:

1. за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план да се прилагат разпоредбите на чл.16 от Закона за устройство на територията;
2. за прилагане на принципа за осигуряване на пространствена непрекъснатост на природната среда и протичащите в нея процеси и прекъснатост на урбанизацията;
3. за разработване, в зависимост от конкретните условия, на екологически и икономически целесъобразни решения за

събиране, отвеждане и пречистване на отпадъчните води, както и на атмосферните води;

4. за запазване, при заявено желание на собствениците, на имоти без промяна на предназначението - за земеделско ползване в границите на планираните територии. При наличие на повече от един такива имоти, същите се групират в ядра за земеделско ползване.

Глава четвърта
НАБЛЮДЕНИЕ, ОТЧИТАНЕ ПРИЛАГАНЕТО И ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

Чл. 35. (1) С оглед на системното наблюдение и оценяване степента на прилагане на общия устройствен план на общината, кметът на община Ардино вписва в регистъра по чл. 5, ал. 5 от Закона за устройство на територията:

1. всички възложени, респективно-допуснати/разрешени за изработване подробни устройствени планове;

3. всички влезли в сила подробни устройствени планове, както и техните изменения.

(2) Специализираната общинска администрация (техническата служба) отразява върху „дежурна карта „(копие от плана или дигитално изображение) и документира по подходящ начин:

1. всички заявени от заинтересованите лица инвестиционни инициативи, изискващи или не промяна на предназначението на поземлени имоти в земеделски или горски територии;

2. всички решения за променено предназначение на земеделски земи или гори;

3. всички одобрени планове за управление на защитени територии по Закона за защитените територии и защитени зони по Закона за биологичното разнообразие, респективно определените в тях режими;

4. режимите за опазване на недвижими културни ценности (граници, охранителни зони, предписания за опазване), определени по реда на Закона за културното наследство.

(3) Въз основа на анализа на информацията по ал. 1 и ал. 2, на основание чл. 127, ал. 9 от ЗУТ, кметът на общината представя за приемане от Общинския съвет ежегоден доклад за изпълнението на ОУПО и прави предложения за изменение на плана, ако такова се налага.

Чл. 36. Община Ардино въвежда видеонаблюдение по пътищата , на базата на което създава и поддържа архив на записите на уличните/пътните видео камери за проследяване на промените в транспортната обстановка и за нуждите на транспортното планиране и проектиране.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) Влезлите в сила или одобрените до датата на обнародването на заповедта за одобряването на Общия устройствен план подробни устройствени планове за територията на община Ардино запазват действието си.

(2) В едномесечен срок от влизането в сила на настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ Техническата служба на община Ардино извършва преглед и анализ на непроцедирани проекти за подробни устройствени планове на земеделски и горски имоти, предназначени за промяна на предназначението им, от гледна точка на съответствието им с предвижданията на ОУПО и настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ и издава съответни предписания за тяхното привеждане в съответствие.

(3) В шестмесечен срок от влизането в сила на настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ Техническата служба на община Ардино извършва преглед и анализ на действащите подробни устройствени планове на населените места по отношение тяхната приложимост, с оглед прилагането на ЗУТ и подзаконовата нормативна уредба и на ОУПО.

(4) В зависимост от резултатите от анализа по ал. 3 се определят:

1. плановете, чието действие се потвърждава;
2. плановете, чието действие следва да бъде спряно по съответния ред и за съответните населени места се изработят нови цялостни устройствени планове.
3. планове с неприложени части, което подлежат на изменение за привеждане в съответствие с актуалната обстановка и Ардино нормативна уредба.

(5) На основание изпълнението на дейностите по ал. 3 и ал. 4, Техническата служба съставя програма за актуализацията на плановата основа на населените места и за изработване на цялостни подробни устройствени планове на териториите, предвидени за урбанизация в ОУПО.

§2. С последващите подробни планове за урбанизираните територии се прилагат застроителните нормативи, определени с ОУП.

§3 (1) В Заданието по чл. 125 от ЗУТ за изработване на цялостен подробен план на територията, попадаща в Жилищни устройствени зони за застрояване с малка височина (Жм) се включват правилата и нормативите по чл. 8, ал. 1, 6 и 7 и следните изисквания**:**

1. да се предвиди свободно застрояване и по изключение - свързано застрояване в до два съседни УПИ;
2. застрояването във всеки УПИ да се определи със задължителни линии на застрояване и задължителна височина (етажност);
3. планът да бъде придружен от силуети, фотомонтажи и други проучвания и визуализации за нуждите на бъдещото устройство и застрояване.

(2) Към заданието по ал. 1 се прилагат режимите за опазване на обекти и територии на недвижимото културно наследство, попадащи в зоната, определени от компетентния орган по Закона за културното наследство

§4 (1) На основание чл.17, ал.1 от Закона за културното наследство (ЗКН), Кметът на община Ардино инициира пред компетентния орган и оказва съдействие за изпълнението на процедури по ЗКН за окончателна класификация и категоризация на недвижимите културни ценности в общината и определяне на конкретни режими за опазването им.

(2) На основание чл.17, ал. 2 от ЗКН, след изпълнението на процедурите по ал.1 Общинският съвет приема Стратегия за опазване на културното наследство на територията на община Ардино.

(3) До изпълнението на процедурите по ал. 1 за опазване на археологическите ценности извън населените места и селищните образувания да се прилагат режимите по чл. 35 от Наредба № 7, съгласно т. 11.5.3. от Обяснителната записка към ОУПО.

§5. (1) Настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ са изработени на основание чл. 104, ал. 2. от Закона за устройство на територията и са неразделна част от Общия устройствен план на община Ардино и се одобряват едновременно с него.

(2) За неуредените с настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията и опазването на околната среда и на природното и културно наследство на община Ардино, се прилагат разпоредбите на действащите закони и подзаконови нормативни документи.

*** * ***