

**ОБЩ
УСТРОЙСТВЕН
ПЛАН НА
ОБЩИНА
ДУПНИЦА**

2017-2040

**ПРИЛОЖЕНИЕ 12
СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИ**

<http://dupn>

Възложител: Община Дупница
Изпълнител: Обединение „ЕВРО АРХ ТЕХ“



**ОУПО ДУПНИЦА е финансиран със средства от бюджета на
Министерство на регионалното развитие и
благоустройството и
бюджета на Община Дупница.**



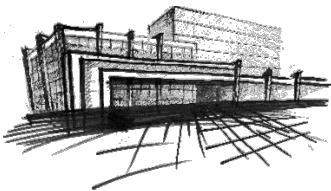
Министерство на регионалното развитие и
благоустройството



Изпълнител: Обединение „ЕВРО АРХ ТЕХ“

„ЕВРО ЛИНК И КО“ ООД

Euro Link & Co Ltd



**„АРХИТЕКТУРНО-ИНЖЕНЕРЕН
СЪСТАВ“ ЕООД**

„ЕНВИРОТЕХ“ ООД



гр. София

с. Лозен

ул. „Акация“ № 36

тел: 02/ 862 7079

електронна поща: office@eurolink-co.com

гр. София 1681

район Красно село

ул. Майор Горталов № 14

тел.: 02/ 955 62 80

електронна поща: dnyagolova@abv.bg

гр. София 1421

район Лозенец

ул. Йоан Екзарх № 20

тел.: 02/ 962 14 44,

електронна поща: ir@envirotech.bg,

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОУПО ДУПНИЦА

Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Дупница са неразделна част от плана и са изготвени в съответствие с действащата нормативна уредба в страната.

За видовете устройствени зони, очертани в плана, за които не са описани параметри на застрояване в Наредба №7 от 2003 г. – за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, са посочени средни стойности за плътност и Кинт, които са съобразени с територията на общината и нейните специфични характеристики, без да водят до нарушаване в екологичните параметри.

Таблица - Правила и нормативи за устройство и застрояване

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДУПНИЦА -ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ						
Устройствени зони и терени със самостоятелен устройствен режим	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. Озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс
Смесена централна зона	80	3	20		<p>Специфичен режим с могофункционално предназначение – за обществено обслужващи дейности, обитаване и други допълващи функции.</p> <p>Не се допускат обекти с вредни отделения и влияния.</p> <p>Задължително се изпълняват всички изисквания за изграждане на средата с оглед ползването ѝ от хора с увреждания.</p> <p>При прилагане на максимално допустимите стойности на плътност на застрояване се допуска част от озеленяването да се реализира върху застрояването.</p> <p>Минимум 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност.</p>	Ц
Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване	50	2	40	26	Преобладаващо комплексно застрояване. При изработване на ПУП се спазват разпоредбите на чл.22 ЗУТ.	Жк
Жилищна зона с голяма височина на застрояването	80	3	20	26	Преобладаващо жилищно застрояване с височини до 26 м. Мин. 1/3 от озеленената площ е с висока дървесна растителност. В партерните етажи се	Жг

**ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДУПНИЦА - ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ**

Устройствени зони и терени със самостоятелен устройствен режим	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. Озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс
					<p>допуска изграждането на търговски и други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции, съвместими с обитаването. Отделни поземлени имоти могат да се отредят с ПУП за Терени, предназначени предимно за осигуряване на обекти за обществено обслужващи дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия, финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, атракции, информационно обслужване и други видове дейности от третичния и четвъртичния сектор. в съответствие с чл.17, ал.(1, 2) от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.</p> <p>Допуска се промяна на функцията в обществена.</p> <p>Задължително е изграждането на подземно ниво с паркинги, ако паркирането не може да бъде решено на ниво терен.</p>	
Жилищна зона със средна височина на застрояването	70	2	30	15	<p>Преобладаващо жилищно застрояване с височини до 15 м. Мин. 1/3 от озеленената площ е с висока дървесна растителност. В партерните етажи се допуска изграждането на търговски и други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции, съвместими с обитаването. Отделни поземлени имоти могат да се отредят с ПУП за Терени, предназначени предимно за осигуряване на обекти за обществено обслужващи дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия, финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, атракции, информационно обслужване и други видове дейности от третичния и четвъртичния сектор. в съответствие с чл.17, ал.(1, 2) от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.</p>	Жс
Жилищна зона с малка височина на застрояването	60	1,2	40	10	<p>Преобладаващо жилищно застрояване с височини до 10 м. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. В партерните етажи се допуска изграждането на търговски и</p>	Жм

**ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДУПНИЦА - ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ**

Устройствени зони и терени със самостоятелен устройствен режим	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. Озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс
					други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции, съвместими с обитаването. Отделни поземлени имоти могат да се отредят с ПУП за нежилищни функции в съответствие с чл.17, ал.(1 и 2) от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.	
Зона за обществено-обслужващи дейности	80	2,5	20	15	<p>Терени, предназначени предимно за осигуряване на обекти за общественообслужващи дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия, финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, информационно обслужване и други видове дейности. Терените за училища, детски заведения, болници и заведения за социални грижи попадат в устройствена зона Оо, но се устройват със самостоятелни устройствени режими на базата на ПУП и са със следните максимално допустими параметри на застрояване:</p> <ul style="list-style-type: none"> • за училище - плътност на застрояване (П) до 40 %; коефициент на интензивност (К инт.) до 1,2; минимална озеленена площ 20 %; • за детско заведение - плътност на застрояване (П) до 30 %; коефициент на интензивност (К инт.) до 0,6; минимална озеленена площ 40 %; • за болница - плътност на застрояване (П) до 40 %; коефициент на интензивност (Кинт.) до 1,2; минимална озеленена площ 30 %; • за заведение за социални грижи – плътност на застрояване (П) до 30%; коефициент на интензивност (Кинт.) до 1,2; минимална озеленена площ 40 %. <p>Не се допуска промяна на предназначението на терени на съществуващи учебни, детски и здравни заведения, освен за нуждите на социалното, здравното, образователното и културното обслужване.</p>	Оо
Смесена многофункционална зона	60	3	20		Територии с многофункционално предназначение с допълващи туристически функции - обществено обслужване, търговия, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с	Смф

**ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДУПНИЦА - ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ**

Устройствени зони и терени със самостоятелен устройствен режим	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. Озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс
					вредни отделения и влияния. Изпълняват се всички условия за достъпна среда. 50% от озеленяването е с дървесна растителност.	
Смесена многофункционална зона (разновидност 1)	60	2	20	10	Територии с многофункционално предназначение - безвредни промишлени производства, логистични дейности, обществено обслужване, търговия, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния.	Смф1
Предимно производствена зона	60	2,5	20		Основното предназначение - за производствено-складови дейности и допълващите ги административни, търговски, обслужващи и транспортно-комуникационни сгради и съоръжения. Устройва се по чл. 25 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ. Минимум 1/3 от озеленената площ е с висока дървесна растителност.	Пп
Предимно производствена зона (разновидност 1)	80	2,5	20		Застрояване с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения. Обслужващите сгради и съоръжения могат да бъдат: <ul style="list-style-type: none"> - здравни пунктове - магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работещите - административни сгради и научно-експериментални бази към предприятията - места за настаняване - паркинги и гаражи - помещения за лица от охраната на обектите в зоната Минимум 1/3 от озеленената площ е с висока дървесна растителност.	Пп1
Рекреационна зона за вилен отдих	40	0,8	50	7	Кота било 10 м. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Устройва се по чл. 29 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.	Ов
Рекреационна зона за курортни дейности	30	1,5	50		Територии извън границите на съществуващите урбанизирани територии и предназначени за курортни дейности.	Ок

**ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДУПНИЦА - ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ**

Устройствени зони и терени със самостоятелен устройствен режим	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. Озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс
					Допуска се изграждане на курортни обекти за настаняване и подслон, жилищни сгради за постоянно обитаване, сгради за обществено обслужващи дейности, спортни и рекреационни обекти и съоръжения, курортни паркове и други открити зелени площи за широко обществено ползване, обекти на транспорта и комуникациите, както и обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване. Мин. 1/2 от озеленената площ е с висока дървесна растителност.	
Зона за озеленяване					Територии за локално озеленяване, паркове и градини в границите на населените места и селищните образувания. Устройват се по чл. 32 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ. Устройствените показатели се определят с ПУП, който подлежи на обществено обсъждане.	Оз
Зона за озеленяване, спорт, атракции и допълващи ги обслужващи дейности.	20	0,4	50	15	Допуска се застрояване само за спорт и атракции и конкретно допълващите ги обслужващи дейности. Две трети от озеленената площ е с висока дървесна растителност.	Атр
Терени със самостоятелен устройствен режим					Терени със специфични особености и изисквания. Конкретните устройствени параметри се определят с ПУП: <ul style="list-style-type: none"> • терени за инженерно-техническа инфраструктура • терени за транспортна инфраструктура • специални терени • терени с обекти на НКЦ, за които важат правилата и нормативите за устройство на този вид територии 	Т
Терени за гробищни паркове					Конкретните устройствени параметри се определят с ПУП	Г
Територии за алтернативно земеделие					Територии за алтернативно земеделие с прилагане на високотехнологични и екологични методи за земеделско земеделие. Предназначена за био земеделие, капково напояване и отглеждане на трайни насаждения,	

**ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДУПНИЦА -ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ**

Устройствени зони и терени със самостоятелен устройствен режим	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. Озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс
					зеленчукопроизводство, билки, етерично-маслодайни културни и др. Устройват се в съответствие с Наредба 19 за СЗЗБПП на Министерство на земеделието и храните и Министерство на регионалното развитие и благоустройството на базата на подробен устройствен план.	
Горски територии					<p>Забранява се промяна на предназначението в горски зони, съгласно чл.73, ал. 2 от Закона за Горите.</p> <p>Допустими са инвестиционни дейности, които са съобразени със Стратегическия план за развитието на горския сектор 2014-2023¹, както и влезлите в сила горскостопански планове и плановете за развитие на горските територии. Конкретните параметри в случай на застрояване ще се определят с последващите ПУП-ве, на базата на детайлно проучване на спецификите на територията, като задължително следва да се предвидят и мерки за компенсиращо залесяване.</p>	

¹ http://www.iag.bg/data/docs/strategicheski_plan_za_razvitie_na_gsektor.pdf

Таблица - Специфични изисквания

РЕЖИМ	СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ
Ткин А	Забраняват се всички видове дейности – строителни, добивни, благоустройствени, селскостопански, мелиоративни и други, които нарушават целостта на земния пласт в границите на археологическия обект.
Ткин Б	Прилага се за обекти, попадащи в терени, които се обработват – забраняват се всички видове изкопни работи, както и дълбочинната обработка на почвата (риголване), засаждане на трайни култури с дълбока коренова система, заблацияване и др., които могат да унищожат или засегнат археологическата субстанция в границите на обекта.
Ткин 1	<p>Определя се като територия за археологическо проучване, консервация, реставрация, експониране и социализация. Забранява се всякакъв вид строителство, несвързано с консервационно-реставрационните работи или за осигуряване на достъп и обслужване на посетителите – алеи, погледни площадки, площадки за почивка, пейки, експозиционни и информационни табла, алейно и художествено осветление, стълби и предпазни парапети, както и други дейности по социализацията.</p> <p>Всички дейности се съгласуват с Министерството на културата, на основание чл. 83 и по реда на чл. 84 от ЗКН.</p> <p>Забраняват се всички добивни, мелиоративни и други дейности, които нарушават цялостта на земните пластове и скалния масив, както и засаждането на нови дървесни видове и трайни насаждения.</p>
Ткин 1.1	<p>Определя се като територия за археологическо наблюдение. Допуска се нискоетажно застрояване, съгласно изискванията на ЗУТ, при следните ограничители:</p> <ul style="list-style-type: none">- 4 скатни покриви, с максимален наклон на скатовете от 30 градуса;- Забранява се свързано застрояване, с изключение на завареното, както и дълги фасадни фронтове;- Препоръчва се стъпаловидно застрояване в дълбочина, което се доказва с проекти за РУП с разрези и силуети. <p>Визите за проектиране на ПУП-ПЗ задължително се съгласуват с Министерство на културата, на основание чл. 83 и по реда на чл. 84 от ЗКН.</p> <p>При провеждане на изкопни работи се осигурява наблюдение от археолог от Историческия музей в Дупница, при спазване на изискванията на чл. 160, ал. 2 от ЗКН.</p>
Ткин 2	Всички дейности да бъдат съгласувани с НИНКН и Министерство на културата
Ткин 3	Всички дейности да бъдат съгласувани с НИНКН и Министерство на културата
Ткин 4	Всички дейности да бъдат съгласувани с НИНКН и Министерство на културата

Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО са неразделна част от плана и се изготвят в съответствие с действащата нормативна уредба на страната. В случаите, когато е налице необходимост от въвеждане на специален режим на устройство и контрол за дадени територии се изготвя и Раздел „Специфични правила и нормативи за прилагане на ОУПО“. Такива територии, съгласно Наредба №7, са: „територии или части от тях с особена териториално-устройствена защита и територии с режим на превантивна устройствена защита“. Тези два вида територии са ясно формулирани и описани в § 5, т.4 и т.5 от ЗУТ, според които:

„Територии със самостоятелен устройствен режим “ са защитените територии за природозащита по Закона за защитените територии, за културно-историческа защита по Закона за културното наследство, други територии със специфична характеристика, чиито режими на устройство и контрол се уреждат в отделни закони (високопланинските и крайграничните територии, морското крайбрежие, територията на столицата и други), свлачищните територии, санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване, и около водоизточниците на минерални води – публична държавна собственост съгласно Закона за водите“.

„Територии с режим на превантивна устройствена защита“ са определени с концепции и схеми за пространствено развитие и с устройствени планове територии, които притежават висока природно-ландшафтна, екологическа и културна стойност, но не са обявени за защитени със специален закон“.

Обхватът и режимът на устройството на тези два вида територии се определят с концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове (в това число и ОУПО), съгласно чл.10, ал.(2) и ал.(3) на ЗУТ.

Предвид наличието на множество територии в рамките на община Дупница, които отговарят на цитираната по-горе формулировка на ЗУТ, за прилагането на ОУПО в тези територии следва да се разработят „специфични правила и нормативи“, които да отговарят на следните основни изисквания:

- Да дефинират точно броя, вида, местоположението, границите и спецификата на всяка отделна територия с особена териториално-устройствена защита или с режим на превантивна устройствена защита;
- Да регламентират специфичен устройствен режим за всяка една от тези територии, отговарящ най-добре на нейната специфика и отразяващ изискванията, заложиени в съответната заповед за нейното обявяване или план за управление (ако има такива);
- Да параметрират допустимите дейности и ограничителните режими в тези територии, които да гарантират тяхното съхраняване и опазване;
- Да предвидят средствата за контрол на прилагането на „специфичните правила и нормативи“ и начините за осъществяване на предвижданията, залегнали в тях, както и органа, оторизиран да контролира тяхното спазване.

Прилагат се забранителни режими и ограничения, съгласно **ПУРБ (2016-2021г.) на "ЗБР"**:

- ограниченията и забраните в границите на СОЗ и зоните за защита на питейни води
- забрана за въвеждането в експлоатация на обекти, формиращи отпадъчни води и осъществяването на дейности без приети по установения ред пречиствателни съоръжения;

- забрана за издаване на разрешителни за водовземане когато се създава риск от влошаване на състоянието на повърхностните водни тела и сухоземни екосистеми пряко зависими от подземните води, когато е налице риск от понижаване на водното ниво в пунктове от мрежата за мониторинг на количественото състояние на подземните водни тела, когато съоръжения са изградени без изискването се разрешително или не са включени в регистъра на съоръженията за водовземане, когато общото водовземане надвишава разполагаемите ресурси, ограничаване на ползването на вода в пресъхващ тип реки,
- недопускане реализацията на инвестиционни предложения, водещи до негативна промяна на състоянието на водните тела;

Задължително е прилагането и спазването на мерките, включващи **категорични забрани и/или ограничения на всякакъв вид дейности**, допринасящи за повишаване риска от наводнения, и които биха имали значителен :негативен ефект върху категориите "човешко здраве", "стопанска дейност", "околна среда" и "културно наследство", чрез причиняване на щети. Предвижданията на ОУПО са **съобразени с анализирания и моделиран обхват при сценарий на вероятност на 20-годишната вълна от ПУРН (2016-2021г.) на "ЗБР"**.

С цел оптималното и функционално използване на новопредвидените зони за урбанизация се допуска промяна на предназначението на отделни или групи имоти за изграждане на: трафопостове, електропроводни линии средно напрежение и електропроводни линии ниско напрежение, като и за необходимите сервитути около тях. Същите се изграждат на база на изработени и влезли в сила ПУП-ове, съгласно чл. 126, ал. 6 от ЗУТ.

За видовете устройствени зони, очертани в ОУПО Дупница, за които не са описани параметри на застрояване в Наредба №7 от 2003 г.- за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, са посочени средни стойности за плътност и коефициент на застрояване, които са съобразени с територията на общината, без да водят до нарушаване на екологичните ѝ характеристики.