

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

2017-2040

ПРИЛОЖЕНИЕ 12
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ОУПО ДУПНИЦА

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

<http://dupnitsa.bg>



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



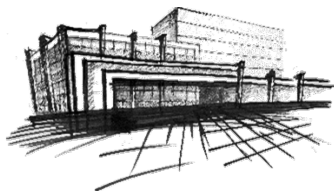
Министерство на регионалното развитие и
благоустройството



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,

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Целта на правилата и нормативите към ОУПО Дупница е да осигурят необходимите условия за по-нататъшното устойчиво развитие и функциониране на територията на общината и опазване на природното и културно й наследство.

Чл.1. Пространственото разпределение на територията на общината е извършено съгласно Наредба №7/2001 г. на МРРБ, при съобразяване с фактическото ползване на териториите, както и с режимите, установени по реда на други закони. Основните нормативни документи и информация, на базата на които е изработен проектът за ОУПО на община Дупница и, с които са съобразени неговите предвиждания са:

- а. Закон за устройство на територията ,в сила от 31.01.2001г. и последните изменения;
- б. Наредба № 01/8 на МРРБ от 2004г. за обема и съдържанието на устройствените планове;
- в. Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните
- г. видове територии и устройствени зони;
- д. Закон за регионалното развитие;
- е. Закон за опазване на околната среда;
- ж. Закон за водите
- з. Закон за защитените територии
- и. Закон за биологичното разнообразие
- й. Програма Екологична мрежа „Натура 2000“;
- к. Официално публикувани данни на „Грао“;
- л. Общинския план за развитие 2014-2020г.;
- м. Интегриран план за градско възстановяване и развитие (ИПГВР) на гр. Дупница;
- н. Проекта на Общия градоустройствен план (ОГП) на гр. Дупница;
- о. Графична и цифрова информация на плановете на населените места както и
- п. наличната цифрова информация от плановете за земеразделяне;
- р. Програма за намаляване нивата на замърсителите и достигане на установените норми за качеството на атмосферния въздух, с период на действие 2012 - 2014 г.;
- с. Наличните действащи Общински стратегии.
- т. Националната стратегия за развитие на горския сектор в Република България за периода 2013-2020
- у. План за управление на речните басейни (ПУРБ 2016-2021г.) на Басейнова дирекция "Западнобеломорски Район"
- ф. „План за управление на Национален парк "Рила" (ПУНПР)

Чл.2 (1). Правилата и нормативите конкретизират и допълват разпоредбите на Наредба № 7 / 22.12.2003 на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (обн., ДВ, бр. 3/2004 г., с изм. и доп)., съобразно условията, процесите и потребностите за устройство на общинската територия.

- (2) Определят режими за отделни части от територията, в които се запазва фактическото ползване, съгласно разпоредбите начл.10, ал. 3 от ЗУТ;
- (3) Конкретизират пределните стойности на нормативите за устройство и застрояване на устройствените зони;
- (4) Регламентират задължителни изисквания към последващото устройствено планиране;
- (5) Установяват правила за наблюдение, поддържане и отчитане на прилагането и изменението на ОУПО – чл. 127, ал. 9 от ЗУТ;

Чл.3. Неразделна част от настоящите специфични правила и нормативи към Общия устройствен план на община Дупница са показателите за устройство и застрояване на териториите, устройствените зони и самостоятелни терени, както и ограниченията и изискванията при изработване на подробните устройствени планове за тях, определени в **Приложение № 1.**

Чл.4. Териториалният обхват на населените места, селищните образувания и устройствените зони са показани в графичната част на ОУПО в М 1: 25 000

РАЗДЕЛ 1

ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.5. (1) Жилищните територии обхващат части от населеното място, в които са обединени урегулирани поземлени имоти, предназначени предимно за жилищно застрояване.

- (2) В бруто площта на жилищните територии по ал. 1 са включени: жилищни терени (урегулирани жилищни имоти), терени (урегулирани имоти) за обществени и обслужващи сгради, терени за улици и паркинги и терени (урегулирани имоти) за обществени озеленени площи.

Чл.6. (1) При урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, се спазват минималните размери за лице и повърхност на имотите, определени с чл. 19, ал. 1 ЗУТ.

- (2) При урегулиране на поземлени имоти за средно и високо жилищно застрояване, за комплексно жилищно застрояване, за ниско свързано застрояване в повече от два съседни имота или за друго специфично застрояване размерите на урегулираните имоти се определят с подробен устройствен план.

Чл.7. (1) В жилищните територии отделни поземлени имоти се уреждат с устройствен план за нежилищни обслужващи обекти, както следва:

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

(2) Освен обектите по ал. 1 в отделни уреждани имоти в жилищните територии в съответствие със заявено искане на собствениците им могат да се изградят:

- а. административни и делови сгради;
- б. хотелски сгради;
- в. занаятчийски работилници;
- г. сгради за безвредни производствени дейности;
- д. бензиностанции, газостанции и автосервиси.

Чл.8. В урежданите имоти за жилищни нужди освен жилищните сгради (основното застрояване) са допустими и постройки на допълващото застрояване при спазване на правилата и нормативите по раздел седми от ЗУТ.

Чл.9. Разновидностите на жилищни устройствени зони в ОУПО Дупница, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в [Приложение №1](#), са следните:

- а. Жилищна зона с голяма височина на застрояването (Жг);
- б. Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк).
- в. Жилищна зона със средна височина на застрояването (Жс);
- г. Жилищна зона с малка височина на застрояването (Жм).

РАЗДЕЛ 2

ЗОНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ

Чл.10. Устройствените зони за обществено обслужване са предназначени предимно за осигуряване на обекти в сферите на образованието, здравеопазването, социалните грижи, културата, религията, административните и деловите услуги, търговията, както и за други видове дейности от третичния икономически сектор, включващ отраслите: транспорт, търговия, туризъм, образование, наука, комуникации и съобщения.

Чл.11. Разновидностите на устройствените зони за обществено обслужване в ОУПО Дупница, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в [Приложение №1](#), са следните:

- а. Смесена централна зона (Ц).
- б. Зона за обществено-обслужващи дейности (Оо);

РАЗДЕЛ 3

ПРОИЗВОДСТВЕНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.10. Производствените територии са предназначени за устройство и застрояване предимно със сгради и съоръжения за производствени и складови дейности.

Чл.11. Разновидностите на производствени устройствени зони в ОУПО Дупница, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в [Приложение №1](#), са следните:

- а. Предимно производствена зона (Пп);
- б. Предимно производствена зона - Разновидност 1 (Пп 1)

РАЗДЕЛ 4

СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.12. Смесените многофункционални устройствени зони са територии с многофункционално предназначение за обитаване и жилищно строителство, обществено обслужване, търговия, безвредни производства, спорт и атракции, както и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

Чл.13. Разновидностите на смесените многофункционални устройствени зони в ОУПО Дупница, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в [Приложение №1](#), са следните :

- а. Смесена многофункционална устройствена зона (Смф);
- б. Смесена многофункционална устройствена зона – разновидност 1 (Смф 1);

РАЗДЕЛ 5

ЗОНИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ, ЗОНИ ЗА СПОРТ, АТРАКЦИИ И ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ

Чл.14. Териториите за рекреационни дейности, заложи в ОУПО Дупница, се обособяват като устройствени зони в границите на населените места и селищните образувания или извън тях и за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в [Приложение №1](#). Предвиждат се следните територии:

- а. Рекреационна зона за вилен отдих Ов;
- б. Рекреационна зона за курортни дейности Ок;

Чл.15. Устройството и застрояването на всеки отделен имот или група имоти , попадащи във вилните зони (Ов), се определя единствено с ПУП-ПЗ, без да е необходима регулация по смисъла на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и включването им в строителните граници на населеното място.

Чл.16. Устройствовата зона за спорт и атракции в ОУПО Дупница, за която се спазват показателите и изискванията, подробно описани в [Приложение №1](#), е:

- а. Зона за озеленяване, спорт, атракции и допълващи ги обслужващи дейности. (Атр);

Чл.17. Съгласно разпоредбите на Наредба №7 към ЗУТ на МРРБ, зелената система включва обществените озеленени площи, в т.ч. всички паркове, градини, улично озеленяване, извънселищни паркове и горски паркове, гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, защитни насаждения и разсадници.

Чл.18. Устройствената зона за озеленяване в ОУПО Дупница, за която се спазват показателите и изискванията, подробно описани в [Приложение №1](#), е:

- а. Зона за озеленяване (Оз);

РАЗДЕЛ 6

ТЕРЕНИ СЪС САМОСТОЯТЕЛЕН УСТРОЙСТВЕН РЕЖИМ

Чл.19. Терени за гробищни паркове, които се означават с Г и за която се спазват показателите и изискванията, подробно описани в [Приложение №1](#), е:

Чл.20. Терени за техническа инфраструктура.

- (1) Та тези терени важат нормативните изисквания на Наредба №2/ 29.04.2004 г. на МРРБ – за планиране и проектиране на комуникационно - транспортните системи на урбанизираните територии, Наредба № 8 от 28.07.1999 г. за правила и норми за разполагане на технически проводи и съоръжения в населени места, както и на останалите нормативни актове, действащи в страната, касаещи изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.
- (2) Изключение правят териториите, заети от пристанища, при които параметрите на устройство и застрояване се определят от спецификите и начина на ползване на съответния терен и обектите в него.

Чл. 21. Специфични правила и нормативи за устройство и застрояване на територии за защита на културното наследство. зони за защита на културното наследство

- (1) Настоящите правила имат за цел да осигурят устройствени условия за опазване и социализация на недвижимото културно наследство на територията на Община Дупница в процеса на прилагане на ОУПО.
- (2) С ОУПО Дупница се определят зони за особена и за превантивна териториално-устройствена защита на недвижимото културно наследство.
- (3) Обхващат територии или части от тях, при които е наличен висок културен потенциал, за които се налагат специфични изисквания по силата на разпоредбите на Закона за културното наследство (ЗКН).
- (4) Разновидностите на устройствените зони и режими за защита на културното наследство в ОУПО Дупница, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в [Приложение №2](#) , са следните:
 - а. Режим на територии с група от единични археологически обекти с охранителната им зона с режим „А“ по Археологическата карта на България (Ткин А);

- б. Режим на територии с група от единични археологически обекти с охранителната им зона с режим „Б“ по Археологическата карта на България (Ткин Б);
- в. Територии, заети с обекти – недвижими културни ценности (НКЦ) по списъка Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) и регистъра на войнишките паметници към Министерство на отбраната (МО) – Ткин 1, Ткин 1.1, Ткин 2, Ткин 3 и Ткин 4.

Чл. 21. Терените със специално предназначение са държавна собственост и тяхното фактическо ползване включва дейности, свързани със сигурността и отбраната на страната. За тези терени се спазват показателите и изискванията, описани в [Приложение №1](#).

РАЗДЕЛ 12

НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ И ТЕРЕНИ ЗА РЕКУЛТИВАЦИЯ

Чл.22. Този тип територии обхващат:

- (1) териториите на бившите регламентирани и нерегламентирани сметища на територията на община Дупница.
- (2) активните и потенциалните свлачища

Чл.23. Последващото им ползване се определя съгласно одобрените им планове и проекти за възстановяване и рекултивация.

РАЗДЕЛ 13

ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.24. Обхващат земеделските територии в рамките на община Дупница, за които задължително се спазват специфични изисквания по силата на разпоредбите на Закона за опазване на земеделските земи и подзаконовите му нормативни актове.

Чл.25. (1) Земеделските територии със забрана за промяна на предназначението са обработваеми или необработваеми земеделски земи по начин на трайно ползване (НТП) от Картата на възстановената собственост (КВС) и Кадастралната карта, за които се спазват изискванията, описани в [Приложение №1](#).

- (2) В случаите описани в Приложение №1, в които се допуска се промяна на предназначението, то тя следва да се извърши по реда на Закона за опазване на земеделските земи на основание предвиждане на ПУП.
- (3) Допуска се изграждане на обекти без промяна на предназначението в съответствие с подробно описаните изисквания в Приложение №1.

Чл.26. Разновидностите на земеделските територии в ОУПО Дупница, са следните :

- а. Земеделски територии;
- б. Територии за алтернативно земеделие

РАЗДЕЛ 14

ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.27. Обхващат горските територии в рамките на община Дупница, за които задължително се спазват специфичните изисквания по силата на разпоредбите на Закона за горите и подзаконовите му нормативни актове, както и тези описани в [Приложение №1](#).

РАЗДЕЛ 15

СЕРВИТУТИ, САНИТАРНО-ОХРАНИТЕЛНИ ЗОНИ, СПЕЦИФИЧНИ РЕЖИМИ

Чл.28. За допустимите дейности в охранителните зони на мрежите и съоръженията на транспортната и техническата инфраструктури се спазват разпоредбите на заповедите , с които те са определени, както и на специалните закони в съответното направление, към което принадлежи дадената мрежа или съоръжение.

Чл.29. Прилагат се забранителни режими и ограничения, съгласно ПУРБ (2016-2021г.) на "ЗБР":

- (1) ограниченията и забраните в границите на СОЗ и зоните за защита на питейни води
- (2) забрана за въвеждането в експлоатация на обекти, формиращи отпадъчни води и осъществяването на дейности без приети по установения ред пречиствателни съоръжения;
- (3) забрана за издаване на разрешителни за водоземане 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,

- (4) недопускане реализацията на инвестиционни предложения, водещи до негативна промяна на състоянието на водните тела.

Чл.30. 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"**.

РАЗДЕЛ 16

ЗОНИ ЗА ПРИРОДОЗАЩИТА

Чл.31. Включват всички защитени територии и зони, определени с актовете за създаването им, отразени в графичната част и цифров модел на ОУПО Дупница. Допустимите дейности и мероприятия следва да съответстват на охранителните им режими.

Чл.32. Устройството на тези територии и зони се осъществява съгласно Закона за защитените територии (ЗЗТ) и на основание на планове за управление или други специализирани устройствени планове, придружени от оценка за съвместимостта, съгласно предмета и целите на опазване на конкретната защитена зона, в съответствие с разпоредбите на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

Чл.33. Строителство се допуска, ако е предвидено в плановете от предходния член и при влязъл в сила ПУП.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.34. Освен очертаните в плана устройствени зони, с цел по-лесното реализиране на бъдещи устройствени мероприятия, които държавната или общинската администрация счете за приоритетни, се допуска промяна на предназначението на имотите от първа линия, находящи се по продълженията на първокласната пътна мрежа.

Чл.35. 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.

Чл.36. Всички имоти, които веднъж са били в строителните граници на населените места, съгласно предходни регулационни планове, но в следствие са изключени, отново могат да бъдат приобщени, при заявен интерес за подобни действия от страна на техните собственици, подкрепен от общинската администрация на Дупница.

Чл.37. С подробен устройствен план 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 ОУПО. По този ред, в границите на една зона, могат да бъдат въведени 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 ѝ. При изчисляване на площта на промяната не участват площите на самостоятелните терени с устройствен режим, ако такива се намират в обхвата на зоната.

Чл.38. В кварталите със свързано застрояване се оставят пешеходни проходи, съгласно изискванията на чл.71, ал. (4) от Наредба №7/ 22.12.2013 г. на МРРБ – за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Проходите трябва да бъдат със светли размери: широчина – най-малко 3,20 метра; височина – най-малко 2,30 метра.

Чл.39. Озеленяването и засаждането на дървета по тротоарите трябва да се изпълнява в съответствие с нормативните изисквания на Наредба РД- 02-20-2 от 20.12.2017 г. – за планиране и проектиране на комуникационно - транспортната система на урбанизираните територии. Не се допуска засаждането на храсти и дървета при тротоари с ширина до 2,50 м., за да може да се осигури нормалното двупосочно преминаване на пешеходци по тях. Съществуващите дървета, които са засадени при тротоари, с по-малка от предвидената ширина, се запазват до приключване на жизнения им цикъл, при условие че не са опасни.

Чл.40. Съгласно промените от 26.11.2012 г. на чл. 103а. от ЗУТ, подробните устройствени планове, одобрени до влизането в сила на нов Общ устройствен план или на негово изменение, запазват действието си.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1 Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Дупница са неразделна част от плана и се изготвят в съответствие с действащата нормативна уредба на страната, в частност – на чл.104, ал.2 от ЗУТ и се одобряват едновременно с него.

§2 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.

§3 Всяка обособена устройствена зона се обозначава с буквено-цифров идентификационен код съгласно изискванията на Наредба № 8 /14.06.2001 год. на МРРБ- за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове (обн., Д.В., бр. 57 от 2001 год. с изм. и доп.).

§4 Последващите подробни устройствени планове се разработват съгласно изискванията на чл.18, ал.3, т.4 от Наредба №8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

§5 ОУПО Дупница може да бъде изменян при следните обстоятелства:

- а. съществена промяна в социално - икономическата ситуация в страната или региона;
- б. наличие на инвестиционен интерес от инвеститори 1-ви клас за промяна предназначението на територии, различни от предвидените в ОУПО и непопадащи в границите на защитени територии и зони, освен в случаите на съгласие от страна на МОСВ и РИОСВ;
- в. изграждане на допълнителни транспортни връзки /пътища, възли и пр./, както и на обекти и съоръжения на техническата инфраструктура, различни от предвидените в ОУПО;

§6 За неуредените в настоящите Правила и нормативи, въпроси се прилагат съответните разпоредби на действащата нормативна уредба в Република България.

Приложение №1**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
Жилищна зона с голяма височина на застрояването	80	3	20	26	<p>Преобладаващо жилищно застрояване с височини до 26 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> <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>	Жг
Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване	50	2	40	26	<p>Преобладаващо комплексно застрояване. При изработване на ПУП се спазват разпоредбите на чл.22 ЗУТ.</p>	Жк

**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
Жилищна зона със средна височина на застрояването	70	2	30	15	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.	Жс
Жилищна зона с малка височина на застрояването	60	1,2	40	10	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 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.	Жм
Смесена централна зона	80	3	20		<p>Специфичен режим с многофункционално 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

**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
Зона за обществено-обслужващи дейности	80	2,5	20	15	<p>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, 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
Предимно производствена зона	60	2,5	20		<p>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.</p> <p>Минимум 1/3 от озеленената площ е с висока дървесна растителност.</p>	Пп

**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
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
Смесена многофункционална зона	60	2	30		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 вредни отделения и влияния. Изпълняват се всички условия за достъпна среда. 50% от озеленяването е с дървесна растителност.	Смф
Смесена многофункционална зона (разновидност 1)	50	2	30	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
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

**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
Рекреационна зона за курортни дейности	30	1,5	50		Територии извън границите на съществуващите урбанизирани територии и предназначени за курортни дейности. 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.	Ок
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
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
Терени за гробищни паркове					Конкретните устройствени параметри се определят с ПУП	Г
Самостоятелни устройствени зони и терен					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

**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
Специални терени					Това се терени със специфични особености и изисквания. Към тях се причисляват обектите собственост на Министерство на отбраната, имащи значение за националната сигурност. При промяна на собствеността и инвестиционните немерения тези терени приемат характеристиките на устройствена зона Оо или СМФ.	Т
Земеделски територии					<p>Това са обработваеми или необработваеми земеделски земи по НТП от КВС или кадастрална карта, за които се запазва функцията им. Допуска се промяна на предназначението на земи, съгласно Закона за опазване на земеделските земи, за :</p> <ul style="list-style-type: none"> • изграждане на животновъдни ферми и комплекси, при осъществен комуникационен достъп и възможност за присъединяване към техническа инфраструктура. • изграждане на обекти на техническата инфраструктура извън населените места; • провеждане на нови транспортно-комуникационни трасета, екопътеки, веломаршрути и крайпътни обекти (търговски обекти, мотели, бензиностанции и газостанции, сервизи, площадки и съоръжения за поддържане на пътищата и подземни проводни на техническата инфраструктура, в съответствие със Закона за пътищата (ЗП); • за разширение на гробищни паркове при необходимост. <p>В земеделски територии за изграждането на обекти по чл. 45, ал. 3 и 4 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от 22 декември 2003 г. е необходима промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на Закона за опазване на земеделските земи на основание предвиждане на ПУП. Без промяна на предназначението на земеделската земя могат да се изграждат обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите.</p> <p>Конкретните устройствени параметри се определят с ПУП, след преминаване на предвидените по глава 6 от ЗООС процедури. Допускат се изграждане на оранжерии по чл.2, ал.4 от ЗОЗЗ и чл.3, ал.2. от ППЗОЗЗ без промяна на предназначение на земеделските територии.</p>	

**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
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, 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					Забранява се промяна на предназначението в горските територии, съгласно чл. 73, ал. 2 от Закона за Горите. Допустими са инвестиционни дейности, които са съобразени със Стратегическия план за развитието на горския сектор 2014-2023 ¹ , 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. В предвидените по закон случаи промяната на предназначението се допуска въз основа на ПУП, като площта на горските територии остава непроменена.	

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

Приложение №2

Специфични изисквания към режимите по АКБ

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, заблатяване 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, алеино 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 ограничителни:</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