

Одобрени с решение № 507
от Протокол №34 от 31.01.2013 год.
на Общински съвет Велико Търново

Председател на Общински съвет
Велико Търново:

Николай Ашиков



ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Тези правила и нормативи за прилагане на общия устройствен план на община Велико Търново (ОУПО), наричани нататък за краткост "ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ", уреждат устройството на територията на община Велико Търново в административните ѝ граници.

Чл. 2. Целта на ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ е да осигуряват необходимите условия за по-нататъшното комплексно развитие и ефективно функциониране на общинската територия при едновременно отчитане и съхраняване на уникалната природна среда, опазване и интегриране в съвременния живот на общината на богатото ѝ културно наследство.

Чл. 3.(1) В съответствие с целта по чл.2, ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ конкретизират и допълват 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 накратко "Наредба № 7", както и установяват за определени територии режими на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 от ЗУТ.

(2) ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ:

1. допълват номенклатурата на типовете и разновидностите на устройствените зони, определени с Наредба № 7, вкл. със специфични типове и разновидности и адаптират съдържанието им към конкретните условия;

2. 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;

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

4. регламентират задължителни изисквания към последващото подробно устройствено планиране;

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

Чл. 4. (1) Границите на населените места, селищните образувания, устройствените зони, както и терените с конкретно предназначение, са показани на графичните материали към ОУПО.

(2) Границите по ал. 1 се конкретизират с последващите цялостни подробни устройствени планове по чл. 37.

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

Глава втора УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ

Раздел I Общи положения

Чл. 5. (1) С ОУПО общинската територия (без територията на гр. Велико Търново) се разпределя на видове територии с основно предназначение, типове и разновидности устройствени зони и самостоятелни терени е устройствен режим, предвидени в Наредба № 7.

(2) Разновидностите на устройствените зони по ал. 1 включват и такива, предназначени за прилагане на ограничителните режими на защитените зони, включени в екологичната мрежа „Натура 2000“ по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

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.

(2) Жилищните устройствени зони са с преобладаващо застрояване с малка височина и включват три разновидности, означени с **Жм**, **Жм1** и **Жм2**:

(3) Производствените устройствени зони са от разновидността предимно производствени, означени с **Пп**.

(4) Рекреационните устройствени зони включват следните разновидности:

1. рекреационни зони, означени с **Ор**;
2. рекреационни зони в Натура 2000, означени с **Ор1**;
3. извънселищни паркове, означени с **Оз**;
4. горски паркове, означени с **Оз1**;
5. горски паркове в територии с особена териториално-устройствена защита, означени с **Оз2**;
6. вилни зони, означени с **Ов**;
7. вилни зони в Натура 2000, означени с **Ов1**;
8. ваканционни селища, означени с **Ос**.

(5) Смесените зони обхващат следните разновидности:

1. смесени обществено-обслужващи и производствено-складови в селищата (въведени са с ОПП на гр. Велико Търново), означени със **Соп**;
2. смесени обществено-обслужващи и производствено-складови в градската територия (въведени са с ОПП на гр. Велико Търново), означени със **Соп1**;
3. смесени обществено-обслужващи и производствено-складови в извънселищна територия, означени със **Соп2**;
4. смесени обществено-обслужващи и производствено-складови в Натура 2000, означени със **Соп3**;
5. смесени обществено-обслужващи зони в извънселищна територия, означени с **Соп1**;

(6) Зоните «Земеделски земи», означени с **Зз**, са без разновидности.

(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 устройствените зони или извън тях се обособяват самостоятелни терени с устройствен режим, предназначени за:

- недвижими културни ценности;
- транспортна инфраструктура, означени;
- техническа инфраструктура и комунално стопанство.

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 във всички населени места в общината с изключение на гр. Велико Търново.

(2) Жилищните устройствени зони по алинея 1 се устройват и застрояват съгласно чл. чл. 16. до 19. на Наредба № 7.

(3) Когато жилищните устройствени зони по алинея 1 са разположени край река, се прилагат разпоредбите по чл. 28. и чл. 29. от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

(4) За зоната от разновидност Жм, разположена западно от язовир «Мотела»: урбанизира се само в обхвата на земите с променено предназначение до 29.06.2007, съгласно § 4 от Преходните и заключителни разпоредби на Наредбата за ОС, и с решение на компетентния орган на основание положителна оценка за съвместимост след тази дата до влизане в сила на ОУПО, както и в териториите около язовира, където има интензивни горски култури, при предварително картиране на територията с цел изясняване разпространението на местообитанията и видовете – предмет на опазване в защитената зона, след извършване на оценка за съвместимост на ПУП.

Чл. 9. (1) Извън съществуващите граници на населените места се определят жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина Жм1.

(2) Урегулираните поземлени имоти в жилищните устройствени зони по алинея 1 се устройват и застрояват при спазване на следните показатели:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел. (%)	Н мах. (етажи)	Други правила и изисквания
Жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина – разновидност	Жм1	40	0.8	60	7 (2)	

Чл. 10. (1) Разновидността на жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина – **Жм2**, е предназначена за висококатегорийно индивидуално жилищно застрояване в зелена среда.

(2) В жилищните устройствени зони по алинея 1 не се допуска изграждане на обслужващи обекти.

(3) Уличните пространства в жилищните устройствени зони по алинея 1 се устройват задължително с улично озеленяване – по два реда дървета на всяка от страните на улицата, разположени шахматно и осигуряващи зелен коридор, при минимална широчина на тротоара 3 м. Площите за крайулично паркиране се изпълняват (изграждат) с бетоново-тревна настилка.

(4) Урегулираните поземлени имоти в жилищните устройствени зони по алинея 1 се устройват и застрояват при спазване на следните показатели:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел (%)	Нмаж. (етажи)	Други правила и изисквания
Жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина – разновидност	Жм2	30	0,6	60	7 (2)	Препоръчителна мин. площ на УПИ - 1000 кв. м. Максимална застроена площ на жилищна сграда – 250 кв. м

(5) За устройството на жилищните устройствени зони по ал. 1 се въвеждат следните допълнителни изисквания по конкретни зони, както следва:

1. За зоната от разновидност **Жм2**, разположена в м. «Картала»: урбаизира се само в обхвата на земите с променено предназначение до 29.06.2007, съгласно § 4 от Преходните и заключителни разпоредби на Наредбата за ОС, и с решение на компетентния орган на основание положителна оценка за съвместимост след тази дата до влизане в сила на ОУПО, както и в земите, заети от широколистна горска култура, след извършване на оценка за съвместимост на ПУП.

2. За зоната от разновидност **Жм2**, разположена в м. «Гарга баир»: урбанизира се само в обхвата на земите с променено предназначение до 29.06.2007, съгласно § 4 от Преходните и заключителни разпоредби на Наредбата за ОС, и с решение на компетентния орган на основание положителна оценка за съвместимост след тази дата до влизане в сила на ОУПО, както и в земеделските земи, заети от иглолистни култури и изоставени трайни насаждения, след извършване на оценка за съвместимост на ПУП.

2. Производствени устройствени зони

Чл. 11. Предимно производствените зони (**Пп**) се устройват и застрояват съгласно чл. 22 и чл. 25 на Наредба № 7., при спазване на следните нормативи:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел (%)	Нмаж. (етажи)	Други правила и изисквания
Предимно производствена зона	Пп	60	1,2	40	10 (3)	- В Пзастр. се включват всички технологични пътища и обслужващи открити площи - Н не се отнася за съоръжения.

3. Рекреационни устройствени зони

Чл. 12. (1) Рекреационните зони (**Ор**) са предназначени предимно за краткотраен отдих, спорт и туризъм в природна среда.

(2) В рекреационните зони се допуска устройването, респ. изграждането на:

- семейни хотели до 40 л.;
- жилищни и вилни сгради;
- места за къмпирание, бунгала;
- сгради за обслужващи дейности (търговия, хранене, услуги);
- обекти за спорт и атракции;
- обществени озеленени площи;
- обекти на техническата инфраструктура, в т.ч. места за паркиране.

(3) Урегулираните поземлени имоти в рекреационните зони се устройват и застрояват съобразно следните показатели:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел. (%)	Н мах. (етажи)	Други правила и изисквания
Рекреационна зона	Op	30	0.6	65	7 (2 ет)	-

(4) Когато в обхвата на рекреационните зони попадат селища или махали, те се устройват по правилата и нормативите на жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина от разновидностите Жм и Жм2. Видът на устройствената зона се определя с цялостния подробен устройствен план на рекреационната зона.

(5) Когато рекреационната зона (Op) е разположена край река, се прилагат разпоредбите по чл. 28. и чл. 29. от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

Чл. 13. (1) Рекреационните зони в Натура 2000 (Op1) са предназначени предимно за краткотраен отдих, спорт и туризъм.

(2) В зоните по алинея 1 се допуска устройването, респ. изграждането на:

1. семейни хотели до 10 л.;
2. жилищни и вилни сгради;
3. места за къмпирание, бунгала;
4. сгради за обслужващи дейности (търговия, хранене, без услуги);
5. открити обекти за спорт и атракции;
6. обществени озеленени площи;
7. обекти на техническата инфраструктура, в т.ч. места за паркиране.

(3) Урегулираните поземлени имоти в зоните по алинея 1 се устройват и застрояват съобразно следните показатели:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел. (%)	Н мах. (етажи)	Други правила и изисквания
Рекреационна зона в Натура 2000	Op1	15	0.3	80	7 (2 ет)	Основно застрояване не повече от 200 кв.м.

(4) Когато рекреационните зони в Натура 2000 е разположена край река се прилагат разпоредбите по чл. 28. и чл. 29. от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

Чл. 14. Устройствовените зони за извънселищни паркове (Oз), се устройват и застрояват съгласно чл. 30 и чл. 32 на Наредба № 7.

Чл. 15. (1) Устройствовените зони за горски паркове с разновидности Oз1 и Oз2 са предназначени за краткотраен отдих и туризъм в горска среда, както и за осигуряване/поддържане на подходяща околна среда около защитени територии и защитени зони.

Чл. 16. (1) В устройствовените зони за горски паркове Oз1 се допуска:

1. осъществяване на паркоустройство мероприятия;

2. изграждане на обекти на туристическото обслужване, концентрирани в обслужващи ядра, определени с цялостни паркоустройствени планове;
3. изграждане на сгради за сезонно ползване (вилни) на собствениците на поземлени имоти, при съблюдаване на следните нормативи:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Горски парк	Оз1	10	0.2	80	7 (2)	Макс. застрояване не повече от 150 кв.м. ЗП в границите на ПИ

(2) Ядрата по ал. 1, т.2 се оразмеряват при спазване на норматива за допустимо натоварване средно 700 кв.м на човек или 12 човека на ха (гранично натоварване в гора - 10 човека на ха, а за поляните - 15 човека на ха), като при оразмеряване на обслужващите обекти се отчита сменност.

(3) За индивидуалните сгради за сезонно ползване и обслужване по ал.1, т.3, когато не са разположени в селища или селищни образувания, с цялостния подробен устройствен план (ПУП) на парка (по чл. 62, ал. 1 от ЗУТ) се определят УПИ за застрояване, групирани в ядра, разположени на подходящи места в парковата територия.

Чл. 17. (1) В горските паркове, разновидност Оз 2 «Горски парк в територии с особена териториално-устройствена защита» не се допуска промяна на предназначението на земите от горския фонд и превръщането им в урбанизирани територии извън земите с променено предназначение до 29.06.2007, съгласно § 4 от Преходните и заключителни разпоредби на Наредбата за ОС, и с решение на компетентния орган след положителна оценка за съвместимост след тази дата до влизане в сила на ОУПО.

(2) В горските паркове по ал. 1 се допуска изграждане на туристическа инфраструктура, несвързана с промяна предназначението на поземлените имоти – пътеки (в т.ч. за достъп до експонирани обекти на недвижимото културно наследство), информационни съоръжения, места за почивка и други обекти, които не са трайно свързани с терена.

Чл. 18. Вилните устройствени зони (Ов) се устройват и застрояват съгласно чл. 28, ал. 5 и чл. 29 на Наредба № 7.

Чл. 19. (1) Вилни зони в Натура 2000 (Ов1) са допустими в земи с променено предназначение до 29.06.2007, съгласно § 4 от Преходните и заключителни разпоредби на Наредбата за ОС, и с решение на компетентния орган след положителна оценка за съвместимост след тази дата до влизане в сила на ОУПО.

(2) Във вилните зони по ал. 1 се допуска устройването, респ. изграждането на:

1. вилни сгради;
2. магазини и заведения за хранене;
3. открити обекти за спорт;
4. обществени озеленени площи;
5. обекти на техническата инфраструктура, в т.ч. места за паркиране.

(3) Вилните зони по ал. 1 се устройват при спазване на следните нормативи:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Вилна зона в Натура 2000	ОВ1	15	0.3	80	7 (2 ет)	Осн. застр. не повече от 200 кв.м.

Чл. 20. (1) Във ваканционните селища (Ос) се допуска устройването, респ. изграждането на:

1. вилни сгради;
2. малки хотели (до 40 легла), които не могат да заемат повече от 20 на сто от площта на ваканционното селище;
2. магазини и заведения за хранене;
3. открити обекти за спорт и атракции;
4. Обществени озеленени площи;
5. обекти на техническата инфраструктура, в т.ч. места за паркиране.

(2) Ваканционните селища по ал. 1 се устройват при спазване на следните нормативи:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Ваканционно селище	Ос	30	0.6	65	7 (2 ет)	Осн. застр. не повече от 200 кв.м.

(3) Конкретният териториален обхват на устройствена зона Ос, разположена северозападно от каньона на р. Негованка, се определя с ПУП след картиране на местообитанията и видовете и в съответствие с влязъл в сила План за управление на защитена зона «Емен» ВГ0000216. До тогава устройствени дейности и ново строителство се допускат само на мястото на съществуващите сгради. За ПУП да бъде направена оценка за съвместимост с предмета и целите на опазването на защитената зона.

4. Смесени устройствени зони

Чл. 21. (1) Смесените обществено-обслужващи и производствено-складови зони в селищата (Соп и Соп1) регламентират устройството на зони за стопански дейности в обхвата на селищните територии. Те се устройват и застрояват в съответствие с Правила и нормативи за прилагане на Общия градоустройствен план със специфични правила и нормативи за устройство на град Велико Търново.

(2) Смесените обществено-обслужващи и производствено-складови зони по ал. 1 могат да се определят с цялостния подробен устройствен план на населеното място.

Чл. 22. (1) Смесените обществено-обслужващи и производствено-складови зони – селищни образувания (Соп2) регламентират устройството на зони за стопански дейности извън селищните територии. Предназначени са предимно за:

1. обществено-обслужващи обекти с ограничен персонал;
2. занаятчийски работилници;
3. малки предприятия с безвредни производства с не повече 30 работни места.

(2) Урегулираните поземлени имоти в смесените обществено-обслужващи и производствено-складови зони – селищни образувания се устройват и застрояват съгласно чл.19 на Правилата за прилагане на ОПП на гр. Велико Търново.

Чл. 23. (1) Урегулираните поземлени имоти в смесените обществено-обслужващи и производствено-складови зони в Натура 2000 (Соп3) се устройват и застрояват съгласно долните правила:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и изисквания
Смесени обслужващи и производствено-складови зони в Натура 2000	Соп3	40	0.8	50	12.0 (2ет)	Н макс не се отнася за отърежия:

(2) Строителната линия откъм страната на реката в зоната по ал. 1 да отстои на 50 м. от талвега, като в този обхват се предвиди само залесяване с растителни видове, характерни

за съответните местообитания, разположени в съседство, рееп. дървесна растителност, и се осигури възможност за достъп за почистване и поддръжка на речното корито.

Чл. 24. (1) Смесените обществено-обслужващи зони (Cool) регламентират устройството на селищни образувания – междуселищни обслужващи центрове. Те са предназначени за обекти на ежедневното и периодично обслужване (търговско, делово, информационно и пр.) на постоянни и временно обитаващите съседните селища, както и за обслужване на посетители (туристи) и на транзитно преминаващи.

(2) Урегулираните поземлени имоти в зоните по алинея 1 се устройват и застрояват съобразно следните показатели:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и изисквания
Смесена обществено обслужваща	Cool	60	1.8	20	15 (3ет)	Гадъжи и жилищноосигуряването се нормативно изискващите се паркоместа за посетителите в границите на УПИ

(3) Зоните по ал. 1 не могат да включват територии със статут на защитени зони по ЗБР.

5. Устройствени зони «Земеделски земи»

Чл. 25. (1) Устройствените зони «Земеделски земи» (Зз) регламентират устройствения статут на земите с висока бонитетна категория (I-ва до VI-та) и поливните обработваеми земи, като ограничават възможността за промяна на предназначението им.

(2) Промяна на предназначението на земи в устройствени зони по алинея 1 се допуска в случаите, в които теренът граничи с път и ай - малко IV клас.

(3) Допустимата промяна на предназначението е за:

1. изграждане на крайпътни обслужващи обекти;
2. изграждане на обекти за обработка и съхранение на селскостопанска продукция;
3. териториално развитие на съществуващи селищни образувания;
4. изграждане и на жилище за собственика и за охраната.

(4) Промяната на предназначението може да обхване площ, не по-голяма от три дка. Когато имотът е с по-голяма площ, промяната се извършва само за част от него с размер до три дка.

(5) Устройството и застрояването на имотите с променено предназначение се извършва съгласно долните показатели:

Наименование на зоната	Код	Пзастр (%)	Кинт	Позел. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и изисквания
Зона „Земеделски земи“	Зз	60	1.2	30	10 (3)	Не се отнася за съоръжения.

6. Териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия

Чл. 26. (1) Територии за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия са:

1. горските паркове;
2. скалните венци;
3. естествено и изкуствено залесените земеделски земи;
4. новоизгражданите и реконструирани пътища.

(2) Необходимите ландшафтноустройствени мероприятия за горските паркове се определят с цялостните им подробни устройствени планове по чл. 62, ал. 1 от ЗУТ и включват задължително опазването на средата на крайбрежията на водните течения, попадащи в границите им.

(3) Не се допуска отнемане на скална маса от скалните венци, както и застрояване в непосредствено прилежащите им територии. В случаите на заварено/съществуващо застрояване в тях се осъществяват озеленителни и други устройствени мероприятия за възстановяване на ландшафта.

(4) Естественото и изкуствено залесяване в обхвата на земеделските земи се оценява като качество на «ценен културен ландшафт» и не се допуска унищожаване му.

(5) Трасетата на новоизгражданите пътища следва да нарушават във възможно най-малка степен ценните и характерни елементи на ландшафта – скални масиви, земни форми, съществуващо естествено или изкуствено едроразмерно озеленяване.

(6) Реконструкцията на съществуващите пътища задължително се съчетава с осъществяване на подходящо крайпътно озеленяване.

7. Територии с режим на превантивна устройствена защита

Чл. 27. (1) Режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 на ЗУТ се установява за:

1. частта от територията на базова зона 7 «Река Росица – Никополс-ад-Иструм», която не попада в границите на ЗЗ «Река Росица» по Natura 2000;

2. цялата територия на базова зона 5 «Емен-юг»;

3. частите от териториите, предвидени за реализиране на основните коридори на екологичната мрежа, които представляват земеделски земи и гори.

4. зони с минимална ширина 150 м. около границите на защитените територии по ЗЗТ

(2) С режима по ал. 1 се запазва фактичното ползване на територията, без да се влошават техните качества, като се допуска само преминаване на техническа, в т.ч. транспортна инфраструктура при прилагане изискванията на чл. 39, ал. 3, както и дейности за опазването и социализацията на обекти на недвижимото културно наследство по чл. 34.

8. Специални изисквания при устройството и застрояването на територията

Чл. 28. (1) При урбанизиране на територии край реки, когато се засягат защитени зони по Natura 2000, границата на застрояване не може да бъде на разстояние по-малко от 100 м. от талвега, освен в случаите, в които с настоящите правила е определено друго. Тези полоси се озеленяват с растителни видове, характерни за съответните местообитания, разположени в съседство с тях. Във всички случаи на урбанизиране на територии край реки да се осигури възможност за достъп за почистване, укрепване и поддръжане на речното корито.

(2) В териториите по алинея 1 с подробните устройствени планове се предвиждат цялостни канализационни системи за отпадъчни води и отвеждането им в съответните пречиствателни съоръжения. До изграждането им 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 се изграждат и необходимите ЛПСОВ.

Чл. 29. (1) При урбанизиране на територии в обхвата на заливаемите ивици около водни обекти, в ПУП се включват отреддания за изграждане на необходимите защитни съоръжения.

(2) До изграждането на съоръженията по ал 1 в крайбрежните заливаеми ивици не се допуска капитално застрояване и другите дейности по чл 134 от Закона за водите.

Чл. 30. (1) В територии с активни свлачищни процеси, с потенциални условия за свлачища и в терени, засегнати от древни свлачищни процеси, както и в районите на скалните венци и на водните течения последващото устройствено и инвестиционно проектиране се основава на инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания.

(2) В териториите по алинея 1 строителство се допуска само след провеждането на необходимите укрепителни мероприятия за свлачищния масив.

Чл. 31. (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 на МЗ и МОСВ за показателите за шум в околната среда, с ПУП в зависимост от конкретните условия се предвижда шумозащитно озеленяване в необходимия обхват и ширина или изграждането на изкуствени шумозащитни екрани.

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

Чл. 32. Източниците на производствен шум се локализируют по начин, който да осигурява необходимия защитен сервитут в обхвата на промишленото съсредоточие, рееп. производствената зона.

Чл. 33. Общо изискване към подробните устройствени планове, в т. ч. и плановете за устройство на парковете и градините по чл. 62, алинея 1 от ЗУТ, както и проектните решения, отнасящи се за благоустрояването на озеленените площи на територията община Велико Търново, да бъдат съобразени с нормативните изисквания за достъпна среда.

Раздел III

Устройствен режим на обособените самостоятелни терени

Чл. 34. (1) В самостоятелни терени с устройствен режим, предназначени за недвижими културни ценности, са включени защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на чл 79, ал 5 от ЗКН.

(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, рееп. документите и процедурите, регламентирани в раздел V «Териториалноустройствена защита» от ЗКИ.

(3) В терените по ал 1 за археологически ИКЦ се прилагат разпоредбите на чл 35 от Наредба № 7. На основание съответни санкции на компетентните органи по ЗКН в тях се допускат:

1. Специализираните проучвателни и консервационно-реставрационни работи,
2. Строителство, свързано с опазването, социализацията и охраната на НКЦ, благоустройствени работи, озеленяване и изграждане на съоръжения на техническата и транспортна, в т.ч. довеждаща инфраструктура.
3. До издаване на изрични предписания на компетентния орган по чл 79, ал.2 от ЗКИ, охранителните зони на археологическите НКЦ, се устройват в съответствие с правилата и нормативите за устройствените зони или териториите с превантивна защита, в които попадат, както и с плановете и проектите, отнасящи се за дейностите по т.2.

(4) За терените по ал. 1 за НКЦ – манастирски комплекси се спазват следните правила:

1. Не се допуска урбанизация в обхвата им, като ново строителство се допуска по изключение в границите на манастирски поземлени имоти, ако е свързано с непосредствените нужди за функционирането на манастира и потребностите на монашеското братство и не противоречи на режима за устройство на територията/зоната, в която попада.

2. До издаване на изрични предписания на компетентния орган по чл. 79, ал.2 от ЗКН, извън случаите по т. 1 охранителните зони на НКЦ – манастирски комплекси се устройват в съответствие с правилата и нормативите за устройствените зони, в които попадат.

3. Инфраструктура за обслужване на туристическите посещения в манастирите може да се разполага в прилежащите населени места или в:

- обслужващи ядра на прилежащи горските паркове по чл. 16;
- прилежащи устройствени зони от вида Соо1 по чл. 24.

Чл. 35. (1) В самостоятелни терени с устройствен режим, предназначени за транспортна инфраструктура, са включени проектите трасета и съоръжения на пътната, железопътната и авиационната инфраструктура.

(2) За терените по ал. 1, отнасящи се за проектни трасета и съоръжения, които в ОУПО са с приблизителното местоположение, както и за обходи на населени места на съществуващи пътища, окончателното местоположение се определя с ПУП на база специализирани проучвания и се отразява на «дежурната карта» по чл. 43.

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

Чл. 36. (1) В самостоятелни терени с устройствен режим, предназначени за техническа инфраструктура и комунално стопанство, се включват мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и обектите на комуналното стопанство.

(2) За терените по алинея 1, отнасящи се за проектни трасета и съоръжения, които в ОУПО са с приблизителното местоположение, окончателното местоположение се определя с ПУП на база специализирани проучвания и се отразява на «дежурната карта» по чл. 43.

(3) Площадките за разполагане на депата и на съоръженията и инсталациите за оползотворяване и обезвреждане на отпадъци се отреждат и застрояват в съответствие с изискванията на наредбата по чл. 13 от Закона за управление на отпадъците и Програмата за управление на отпадъците на община Велико Търново.

(4) Гробищните паркове се разполагат и устройват в съответствие с Наредба № 21/84 за изграждане и поддържане на гробищните паркове.

Глава трета **ПОСЛЕДВАЩО ПОДРОБНО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ**

Чл. 37. (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 § 5. от Преходните и заключителни разпоредби е показал, че действащата им планова основа не

може да бъде приведена в съответствие със съвременните нужди чрез частичната или цялостната ѝ актуализация;

2. териториите със земеделски земи, предвидени за разширение на съществуващи населени места;

3. новосъздаваните селищни образувания – вилни зони (вкл. върху земи по § 4 на ЗСПЗЗ), производствено-складови зони (вкл. върху селскостопански дворове на бивши ТКЗС и ДЗС), смесени общественно-обслужващи и производствено-складови зони и междуселищни обслужващи центрове;

4. горски паркове и извънселищните паркове

5. рекреационните зони: в незащитена природна среда или в защитени територии по ЗЗТ, ЗБР, ЗКН;

6. териториите, представляващи части от защитени зони по ЗБР с разрешена намеса.

(3) Не се допуска изпреварващо процедиране на подробни устройствени планове за части от територията на зоните по ал. 2, т.т. 4, 5 и 6, както и промяна на предназначението на отделни (единични) имоти в техния обхват.

(4) С плановете по ал. 1 не може да бъде променяно предназначението на териториите – изключителна държавна, публична държавна и публична общинска собственост.

Чл. 38. (1) С плановете по чл. 37 е допустимо еднократно, в размер до 50 на сто от площта на зоната, да се въвеждат до два вида или разновидности устройствени зони с функции, непротиворечащи на характера на основната устройствена зона. В тези случаи новите зони влизат в сила едновременно с одобряването на плана, без да се процедира изменение на ОУПО.

(2) Допускането по алинея първа не се отнася за устройствените зони, попадащи или включващи територии с особена териториално-устройствена защита, в т.ч. устройствените зони Оп1, ОВ1, Оз2, Соп3, както и за извънселищните паркове (Оз), горските паркове (Оз1) и зоните със земеделски земи (Зз).

Чл. 39. Всички планове по чл.37, ал.2, точки 1 до 6 вкл. се изработват в съответствие със следните общи изисквания:

1. За територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с не-приложена първа регулация по предходен устройствен план задължително се прилагат разпоредбите на чл.16 на ЗУТ без ал.7;

2. За прилагане на принципа за осигуряване на пространствена непрекъснатост на природната среда и протичащите в нея процеси и прекъснатост на убянизацията;

3. За провеждане пътища и проводи на техническата инфраструктура през територии с особена териториално-устройствена и с превантивна защита с минимално нарушаване на средата, вкл. природната среда между местообитанията и при задължително осигуряване на свободно преминаване през тях на всички представени в зоната животински видове.

4. За всички населените места се планира реконструкция на разпределителните водопроводни мрежи чрез подмяна на съществуващите тръби с нови с подходящи параметри, а за населените места и/или група населени места с повече от 500 жит. и за всички производствено-складови зони, смесени общественно-обслужващи и производствено-складови зони и междуселищни обслужващи центрове – канализационни системи, вкл. за повърхностни води;

5. За извършване при планирането на новопредвидените жилищни и вилни зони на целеви анализ, насочен към разкриване на:

- подходящи територии в селищна или в природна среда за високо-категорийно обитаване в индивидуални поземлени имоти с площ не по-

малка от два декара, с ниска интензивност на застрояване и малка гъстота на обитаване:

- възможности за териториално насочване на социално жилищно строителство и оборотен общински жилищен фонд.

6. За запазване, при заявено желание на собствениците, на имоти без промяна на предназначението – за земеделско ползване, при изработване на планове за териториите и зоните по чл.37, ал.2, т.т. 4, 5 и 6. При наличие на повече от един такива имоти, същите се групират в ядра за земеделско ползване.

Чл. 40. С подробните устройствени планове на рекреационните зони (Op), в чиято територия, освен природна среда са включени и населени места (вкл. махали) се проучват потребностите им от териториално развитие и за задоволяване на доказаните потребности и се определят конкретни територии.

Чл. 41. (1) Последващите подробни устройствени планове, включващи територии с особена териториално-устройствена защита, се изработват при съобразяване със съответните планове за опазване и управление, респективно съблюдаване на режимите, въведени по реда на специалното законодателство.

(2) До изработването и одобряването на планове за управление на защитените зони по Натура 2000, подробните устройствени планове се разработват въз основа на или едновременно с цели проучвания за установяване на точното местоположение и граници на защитените местообитания и другите значителни животински и растителни видове и на режимите им на охрана.

(3) В случаите по ал. 2, когато поради голяма площ планираната зона не може да бъде обхваната в един план, се определя такъв териториален обхват на проучванията и плана, който осигурява възможност за проследяване на връзките между местообитанията. Този обхват се определя при допускане изработването на проект за плана съвместно от общинската администрация и Районна инспекция по околната среда и водите, респ. Министерството на околната среда и водите.

Чл. 42. (1) Територията в границите на охранителната зона на ГПК «Историческо селище Арбанаси» се устройва въз основа на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ, в обхват, определен със заданието по чл. 125, ал. 1 от ЗУТ, но не по-малък от териториите, включени в устройствената зона Оз.

(2) С плана по ал.1 за нуждите на изграждане на озеленени площи – публична собственост и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се отрездат 25 % от площта на поземлените имоти.

(3) При недостиг на терени за изпълнение на мероприятията по ал. 2, Общинският съвет може да предостави по-голям дял от поземлените имоти - общинска собственост.

(4) За остатъчните площи от поземлените имоти – общинска собственост се отрездат УПИ за общественообслужващи обекти – общинска частна собственост, като подземни или полуподземни обществени паркинги и открити спортни съоръжения, устроени в паркова среда.

(5) С плана по ал.1 се предвижда изграждането на обслужваща улична мрежа с ширина не по-малка от 14 м., която се устройва в съответствие със следните правила:

1. двустранно разположени тротоари, всеки от които озеленен с по два реда шахматно разположени дървета и възможност за успоредно паркиране между тях върху бетоново-тревна настилка и свободна част за пешеходно движение с ширина мин. 1.20 м.;

2. платно за автомобилно движение с ширина 6 м.

(6) С правилата за прилагане на плана по ал. 1 се въвеждат изисквания за задължително окомплектоване на инвестиционните проекти с части за устройство на

прилежащия към обекта терен по чл.3, ал. 1, т. 3, респ. глави петнадесета и шестнадесета от Наредба № 4/2001 г. на МРРБ за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

Глава четвърта НАБЛЮДЕНИЕ, ОТЧИТАНЕ ПРИЛАГАНЕТО И ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

Чл. 43. (1) С оглед на системното наблюдение и оценяване на реализацията/прилагането на общия устройствен план на общината, специализираната (техническата) служба на общинската администрация отразява върху **дежурна карта** (копие от плана или дигитално изображение) и документира по подходящ начин:

1. всички заявени от собственици и предприемачи (физически и юридически лица) инвестиционни инициативи, вкл. свързаните с частични изменения на подробни планове, изискващи или не промяна на предназначението на земеделски земи;
2. всички процедури и влезли в сила частични изменения на подробни планове, вкл. свързаните с промяна на конкретното предназначение;
3. всички решения за променено предназначение на земеделски земи;
4. всички възложени, респ. допуснати/разрешени за изработване подробни устройствени планове, вкл. паркоустройствени;
5. всички одобрени и влезли в сила подробни устройствени планове, вкл. паркоустройствени;
6. всички одобрени планове за управление на защитени територии по ЗЗТ, защитени зони по ЗБР и за недвижими културни ценности по ЗКН;

(2) Специализираната (техническата) служба на общинската администрация периодично (всеки три или шест месеца) анализира информацията по ал.1, точки 1 до 6 и информира в писмен вид кмета и главния архитект на общината за изводите, произтичащи от анализа.

(3) Кметът на общината внася ежегодно в общинския съвет информация за хода на прилагане на ОУПО, вкл. предложения за евентуалното му изменение.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Тези Правила и нормативи се издават на основание чл.104, ал.2 на Закона за устройство на територията. Те са приети с решение на общинския съвет на община Велико Търново № 507, протокол № 34 от 31.01.2013 год.

§ 2. ОУПО с Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Велико Търново влизат в сила с обнародването на акта за одобряването им в "Държавен вестник".

§ 3. (1) Препоръчва се налагане на мораториум върху продажбите и замените на поземлени имоти – общинска собственост в границите на жилищните зони в населените места и в териториите, предвидени за урбанизация, и реализирането им за капитално застрояване, освен за общински жилища или публична социална и техническа инфраструктура, с оглед реализиране на общински политики.

(2) Препоръчва се изработване и приемане от общинския съвет на цялостна Общинска стратегия за опазване и социализация на културното наследство, съгласно чл. 17, ал. 2 от ЗКН, с оглед осигуряване на оптимални условия за опазването и реализацията на потенциала му като туристически ресурс.

§ 4. (1) Техническата служба на община Велико Търново извършва преглед и анализ на всички действащи на територията на общината подробни устройствени планове за насе-

лените места (без гр. Велико Търново) и селищните образувания, паркоустройствени планове за горски паркове и зони за отдих и туризъм в природна среда и непроцедирани подробни устройствени планове на земеделски имоти, предназначени за промяна на предназначението им от гледна точка на съответствието им с предвижданията на общия устройствен план на общината и с Правилата и нормативите.

(2) В зависимост от резултатите от анализа по ал. 1 се определят плановете:

1. чието действие се потвърждава;
2. плановете, които следва да бъдат приведени в съответствие с ОУПО и Правилата и нормативите чрез частични изменения;
3. чието действие следва да бъде спряно по съответния ред, а за засегнатите територии се изработят нови устройствени планове.

§ 5. Във всеки конкретен случай при разработване на ПУП за територия, включваща крайбрежни заливаеми ивици на водни обекти, до определянето на обхвата им общинската администрация изисква от Басейнова дирекция Дунавски район нанасянето му на картите и организира маркирането му на терена .

§ 6. Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Велико Търново да се публикуват в Бюлетин "Строителство и архитектура".

§ 7. Указания по прилагане на тези Правила и нормативи дава кметът на община Велико Търново.