

# **ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДИМОВО**



## **ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДИМОВО**

## **ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДИМОВО**

### **Глава първа.**

### **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.**

#### **ОБХВАТ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН.**

**Чл. 1.(1)** Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Димово (ОУПО), наричани нататък за краткост "ПРАВИЛА и НОРМАТИВИ (ПН)", уреждат устройството на територията на община Димово в административните ѝ граници и на прилежащата ѝ акватория на река Дунав.

**(2)** Неразделна част от настоящите ПН за прилагане на ОУП и на специфичните правила и нормативи към него, са показателите за застрояване на отделните видове територии, устройствени зони и самостоятелни терени, съгласно приложение № 1. Тези специфични правила представляват обнародваната в Държавен вестник бр. 64 от 2015 г. Заповед № РД-9Р-24 от 1 юли 2015 г. на министъра на културата за статута на археологическите недвижими културни ценности „Римски град Рациария“, м. Калето, Турската махала, и „Римски некропол“, м. Парлога и м. Какармик, с. Арчар, община Димово, област Видин, с категория „национално значение“, както и техния обхват (приложение № 2).

**(3)** В съответствие с разпоредбата на чл. 104, ал.2 от Закона за устройство на територията, настоящите ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИ са неразделна част от Общия устройствен план на община Димово.

**Чл. 2.** Основната цел на общия устройствен план е осигуряване на необходимите условия за устойчиво развитие, благоустрояване и ефективно функциониране на територията на община Димово в съответствие със специфичните за тях природни и общественно-икономически дадености, за опазване на природното и културно наследство, както и за създаване на основа за най-благоприятни условия на средите за обитаване, труд и отдих на постоянното ѝ население, преминаващите през общината и гостите.

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

**(2)** Графичната част на плана е изработена в мащаб 1:25 000, а придружаващите плана схеми и обяснителни текстове са изработени в мащаб 1:50 000.

**(3)** 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. определят режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 от Закона за устройство на територията за определени части от територията, за които се изисква запазване на фактическото ползване без влошаване на качествата;

3. обособяват части от териториите, регламентирани като самостоятелни терени с устройствен режим по чл. 6, ал. 2 от Наредба № 7, чието устройство и застрояване се подчинява на правила, различни от тези на зоната/територията, в която попадат;

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

5. регламентират задължителни изисквания към последващото подробно устройствено планиране;

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

**Чл. 4. (1)** Териториалният обхват на населените места, селищните образувания, устройствените зони, териториите с особена

териториалноустройствена защита, както и разположението на терените са показани на графичните материали към ОУПО.

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

**(3)** Всяка разновидност на устройствените зони е обозначена с буквен идентификационен код.

## **Глава втора.**

### **УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ.**

**Чл.5. (1)** Според основното ѝ предназначение, определено с общия устройствен план, територията на община Димово се разделя на: урбанизирани територии (селищните територии на населените места и на селищните образувания с национално и местно значение) и извънурбанизирани територии - земеделски територии, горски територии, защитени територии и нарушени територии за възстановяване.

**(2)** С ОУПО общинската територия на община Димово се разпределя на видове територии с основно предназначение, типове и разновидности устройствени зони и самостоятелни терени с устройствен режим, предвидени в Наредба № 7 и настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

1. урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), включително урбанизираните територии на населените места (селищната територия, обхваната от строителните им граници, не само урегулираната), определени с общия градоустройствен план на община Димово от 1985 г. и неговите изменения към 01 януари 2016 г. и на строителните граници на съществуващите урбанизирани територии;

2. земеделски територии;

3. горски територии;

4. защитени територии;

5. нарушени територии за възстановяване.

**(3)** Разновидностите на устройствените зони по алинея 2 включват и такива, предназначени за прилагане на ограничителните режими на защитените зони, включени в екологичната мрежа „Натура 2000“ по Закона за биологичното разнообразие; в охранителните зони; териториите и участъците със статут на паметници на културата .

**(4)** В прилежащата речна акватория се определят зони за къпане, зони за изпълнение на брегоукрепителни и брегозащитни мероприятия, изкуствени плажове и къпане, зони за аквакултури. Останалата част на акваторията се определя за нуждите на корабоплаването, яхтинга и водомоторните спортове. Границите на крайбрежната ивица и острови в река Дунав, на територията на община Димово, съгласно координатния регистър към съставените актове са изключителна държавна собственост;

**(5)** Териториите с ограничителен режим, подчинен на изисквания, свързани със сигурността и отбраната на страната, включително охраната и контрола на държавната граница;

**Чл.6.(1)** Урбанизираните територии обхващат съществуващите селищни територии на гр. Димово и на селата Арчар, Бела, Владиченци, Воднянци, Върбовчец, Дълго поле, Държаница, Извор, Карбинци, Кладоруб, Костичовци, Лагошевци, Мали Дреновец, Медовница, Гара Орешец, Орешец, Острокапци, Септемврийци, Скомля, Шипот, Янъовец с махала Фалковец и Ярловица, териториите на селищните образувания с местно и национално значение, определени с актовете за създаването им включително и вилните зони, както и териториите за разширение на населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на селищните образувания. Съществуващата и новата граница на урбанизираната територия са определени в графичната част на общия устройствен план на община Димово.

**(2)** Извънурбанизираните територии - земеделски, горски, нарушени и защитени територии, пътища, водни течения, междуселищни инфраструктурни проводи, специални терени и терени с друго предназначение, които обхващат цялата останала територията на община Димово.

**(3)** С общия устройствен план са предвидени параметрите за допустима урбанистична намеса в извънурбанизираните територии, като са определени зоните, в които е допустимо застрояване и условията за промяна на предназначението им и за разрешаване на строителство.

**Чл.7.(1)** В урбанизираните територии се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени за:

1. жилищни зони - **Ж**;
2. производствени зони и терени за складови дейности - **П**;
3. рекреационни дейности – **О**;
4. зелената система в урбанизираните територии – **Оз**;
5. спорт и атракции (**Са**);
6. културно-историческото наследство - **К**;
7. обществено и делово обслужване – **Оо**;
8. движение и транспорт – **Т**;
9. инженерно-техническа инфраструктура – **Ти**;
10. комунално обслужване – **Тсм**;

**(2)** Устройственото и функционалното предназначение, нормативите за устройство и застрояване, както и ограничения и изисквания при изработване на подробните устройствени планове за устройствените зони и самостоятелните терени по ал. 1 са посочени в приложение № 1.

**Чл.8.(1)** В извънурбанизираните територии се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени в:

1. земеделските територии (**Сс**):
2. горските територии (**Г**):
3. защитените територии:
4. нарушените територии:

**(2)** Устройственото и функционалното предназначение, нормативите за устройство и застрояване, както и ограничения и изисквания при изработване на подробните устройствени планове за устройствените зони и самостоятелните терени по ал. 1 са посочени в приложение № 1.

**Чл.9.** Границите на устройствените зони и самостоятелните терени се определят както следва:

1. в съществуващите урбанизирани територии – по съществуващи улици, квартали и строителен полигон извън регулационните граници на населените места и образувания.

2. в новоурбанизираните територии - с координатен регистър, по трасетата на новопредвидените улици и други структуроопределящи елементи;

## **РАЗДЕЛ I.**

### **ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ.**

**Чл.10.** Жилищните устройствени зони се застрояват предимно със сгради за постоянно и/или временно обитаване. Урегулирани поземлени имоти с нежилищни функции се определят въз основа на подробен устройствен план.

**Чл.11.(1)** Изработването на план за регулация и план за застрояване на съществуващите жилищни зони се допуска в обхват на цяла зона или за структурна част от него – група квартали или отделен квартал.

**(2)** С плановете по ал.1 се решават съвременните устройствени проблеми свързани с обитаването, паркирането и гарирането, изграждането на обекти на общественото обслужване и други сгради, с които се обогатява структурата на съществуващите жилищни територии.

**(3)** С плана по ал. 1 не се допуска да се променя предназначението на терени на изградени училища и детски градини и на съществуващи озеленени площи за широко обществено ползване.

**(4)** Зоните без застрояване се урегулират като озеленени площи. В тези зони могат да се разполагат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство и да се изграждат детски площадки, площадки за спортни и културни дейности - концертни естради, летни амфитеатри, изложбени площи и др. открити обекти, които не могат да заемат повече от 10 % от площта на озеленените площи.

**Чл. 12. (1)** Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина, означени с **Жм**, се прилагат за устройство на жилищните

територии във всички населени места в общината, освен за тези в границите на гр. Димово, за които с действащия подробен устройствен план на града са определени жилищни зони с преобладаващо застрояване със средна височина (**Жс**).

(2) Жилищните устройствени зони по алинея 1 се устройват и застрояват съгласно чл.чл.16. до чл.19. на Наредба № 7/2003 за ПНУОВТУЗ на МРРБ и приложение 1 на ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

(3) Устройствовите показатели за „Смесени зони за обитаване и обслужване- **Жц**“ са като на устройствена зона „**Жс**“. Тази зона е предназначена за терени в централните части на населените места, които са главно с жилищни функции, но приземните етажи има помещения за обществено или административно обслужване.

(4) Устройствовата зона „Далекоперспективна жилищна устройствена зона с малкоетажно застрояване –**Жмд**“ е със занижени устройствени показатели спрямо Наредба № 7/2003 за ПНУОВТУЗ на МРРБ. В нея попадат както всички терени, които са в регулационни граници, но не реализирани, така и терените от строителния полигон.

(5) Когато жилищните устройствени зони са разположени край река или суходолие, се прилагат разпоредбите по Специални изисквания при устройството и застрояването на територията от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

## **РАЗДЕЛ II**

### **ОБЩЕСТВЕНО И ДЕЛОВО ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ**

**Чл. 13.(1)** Застрояването в обществено и делово обслужващите зони (**Оо1** и **Оо2**) се осъществява въз основа на подробни устройствени планове. Предназначението им е за осигуряване на обекти на образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и др. видове дейности (финансово-кредитно обслужване, информационно обслужване и други).

(2) 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.

(3) Устройствените зони за обществено и делово обслужващите зони (**Оо1** и **Оо2**) се устройват и застрояват съгласно чл. 39 до чл.44 на Наредба № 7/2003 за ПНУОВТУЗ на МРРБ и приложение 1 на ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

### **РАЗДЕЛ III**

#### **ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ ЗА СПЕЦИФИЧНИ ПРОИЗВОДСТВА**

**Чл. 14.** Устройствената зона от вида „Производствени зони и терени за специфични производства“ разновидности на основната „предимно производствена – **Пп**“:

1. Предимно производствена–**Пп** -предназначена за производствено - складови дейности и допълващите ги обществено-обслужващи, комуникационно-транспортни, благоустройствени и спортно-развлекателни обекти. Към тази зона спадат и всички стопански дворове;
2. Терени за транспортни и логистични дейности – **Плп** – предназначена за обекти край новите инфраструктурни национални обекти в землищата на селата Бела, Извор, Гара Орешец, Медовница и град Димово.

(2) Предимно производствените зони (**Пп**) се устройват и застрояват съгласно чл. 22 и чл. 25 на Наредба № 7/2003 за ПНУОВТУЗ на МРРБ и приложение 1 на ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

### **РАЗДЕЛ IV**

#### **ТЕРИТОРИИ НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО**

**Чл.15. (1)** На територията на община Димово се обособяват следните територии за опазване на културно-историческото наследство (**К**):

1. Територия с концентрация на обекти на КИН (**Кп**). Режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона културното наследство

и подзаконовите актове. Задължително е спазването на разпоредбите на чл. 35 от Наредба № 7 за ПУОВТУЗ, за опазване на археологическите обекти и устройват съобразно режими за териториите им, определени със ПУП-ПРЗ;

2. Културно-исторически резерват (**Кр**). За археологическа недвижима културна ценност с категория „национално значение“, които са изключителна държавна собственост по чл.18 на Конституцията на Република България. Всички дейности и строителство в тази зона са съгласно заповед на министъра на културата и след приемане на ПУП-ПРЗ;

3. Охранителни зони на културно-исторически резерват (**Ко**).

**Чл.16.** Границите археологическите недвижими културни ценности „Римски град Рациария“, м. Калето, Турската махала, и „Римски некропол“, м. Парлога и м. Какармик, с. Арчар, община Димово, област Видин, с категория „национално значение“, както и техния обхват са определени с Заповед №РД-9Р-24/2015 г. на министъра на културата за статута на (приложение № 2).

**Чл.17.** За опазване на културно-историческото наследство на територията на община Димово се изготвя генерален-консервационно-реставрационен план (ГКРП) и програма за изпълнението му. Неразделна част от ГКРП е специализиран археологически кадастър за територията, който се изготвя като специализирана карта и регистър по глава четвърта от Закона за кадастъра и имотния регистър.

## **РАЗДЕЛ V**

### **ЗЕЛЕНА СИСТЕМА**

#### **РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ. СПОРТ И АТРАКЦИИ. ОЗЕЛЕНЕНИ ПЛОЩИ.**

**Чл.18.** Зелената система в урбанизираните територии обхваща следната група устройствени зони и самостоятелни терени:

1. устройствена зона за рекреационни дейности (**О**);

2. спорт и атракции (**Са**);

**3.**озеленени площи (**Оз**);

**4.** терени за реки и други водни площи (**Трк**);

**Чл.19. (1)** Устройствените зони за рекреационни дейности се обособяват като устройствени зони в границите на населените места и селищните образувания или извън тях и се определят съгласно следните разновидности в община Димово като:

1. вилни зони (**Ов**);

2. други рекреации (**Од**).

**(2)** Застрояват се предимно със сгради за временно обитаване и обслужващи обекти и съоръжения за нуждите на индивидуалния и организиран отдых и туризма, съчетано със сгради с жилищни функции. Отделни урегулирани поземлени имоти с жилищни функции се определят въз основа на подробен устройствен план.

**(3)** Вилните зони обхващат главно съществуващите вилни зони – в.з.“Блатото”, в.з.“Рациария” и в.з.“Башовица” и селата с намалени жилищни функции с.Орешец, с.Скомля и с.Яновец (с кв.Фалковец). За тази устройствената зона се прилагат показателите по чл.29 от Наредба №7, ал.1 за ПУОВТУЗ.

**(4)** В отделни урегулирани поземлени имоти във устройствената „вилна зона“, при спазване на нормативите, освен вилни сгради се разполагат и магазини и заведения за хранене; сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности; малки хотели с до 40 легла; сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и бензиностанции и газостанции.

**(5)** Към устройствената зона „други рекреации – **Од**“ попадат терени за голф селища, аквапаркове, дисниленд и др. За тях важат нормативите по чл.27, ал.2 на Наредба №7 за ПУОВТУЗ, като тези дейности се определят и планират с и подробни устройствени планове, като се съобразява капацитетът на основния рекреационен ресурс, за което се спазват следните показатели: за естествени водни площи - 8 кв.м на човек и за изкуствени водни площи 1,5 кв.м на човек. Те са в извън селищните територии, край село Извор и манастира "Успение Богородично" и не могат да надхвърлят пределно допустимите показатели:

| Терени за<br>рекреационни<br>дейности | Плътност на<br>застрояване,<br>Пзастр. | Интензивност<br>на застрояване,<br>Кинт. | Необходима озеленена площ,<br>Позел. в %                                                       | Височина на<br>сградите                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Вилна зона - Ов                       | от 40 %                                | до 0,8                                   | до 50 %, като 1/2 от нея трябва да<br>бъде осигурена за озеленяване с<br>дървесна растителност | Кота корниз.<br>–до 7 м и<br>кота било до<br>10м |
| Други рекреации-Од                    | до 25 %                                | до 0,5                                   | до 40 %                                                                                        | Кота корниз<br>до 10 м                           |

(6) В зоните по алинея 1. се изисква задължително изграждане на разделна канализация за атмосферните и отпадъчните води и отвеждане на последните в ПСОВ. До изграждане на канализацията, отпадъчните води се заустват в индивидуални съоръжения за отвеждане и пречистване на водите (водоплътни изгребни ями), които отговарят на техническите и санитарно-хигиенните изисквания.

**Чл.20. (1)** Устройствените зони за **спорт и атракции – „Са“** са разположени както в населените места така и извън тях.

(2) В населените места са концентрирани около училищата и обществените зеленини „зона спорт и атракции в населени места – **Са1**“. Площта на териториите за спорт и развлечения в населените места и в крайселищната им територия се определя, като се спазват следните нормативи спрямо броя на населението за много малки градове е необходима площ от 10-12 кв.м. на жител, а за селата от 15-20 кв.м на жител. Минималната озеленена площ в териториите за спорт и развлечения е 20 % от площта на урегулирания поземлен имот.

(3) В извън населените места терените са „зона спорт и атракции извън населени места – **Са2**“. Това са местата край микроязовирите, покрай течението на река Скомля, летището край с.Шипот и край река Дунав. За тях устройствените параметри са както следва:

1. Плътност на застрояване - до 25%;
2. Интензивност на застрояване – 0,5;
3. Необходима озеленена площ – минимум 40%;

(4) При конкретизация с ПУП и доказване на невредно натоварване на територията някои от параметрите могат да се завишават с 10%.

**Чл.21.(1)** Терените за озеленяване са част от зелената система на община Димово, която се състои от съществуващите и новопредвидените озеленени площи за широко и ограничено обществено ползване в урбанизираните територии, защитните и рекреационните гори (курортни гори и местности, горски паркове и зелени зони извън урбанизираните територии), горите и земите от горския фонд, попадащи в защитените територии, обявени по реда на Закона за защитените територии и в защитените зони, обявени по реда на Закона за биологичното разнообразие.

**(2)** Основа на зелената система на община Димово са озеленените площи за широко обществено ползване - градските и кварталните градини и скверове, уличното озеленяване, защитни зелени пояси около водните обекти, озеленяването на сервитутните ивици на линейните съоръжения на техническата инфраструктура и др.

**(3)** Допълващи зелената система са озеленените площи за ограничено обществено ползване - озеленени площи на жилищни, вилни, обществени, производствени, курортни и спортни сгради и комплекси, както и озеленените площи с друго със специално предназначение: гробищни паркове, защитни насаждения - мелиоративно озеленяване покрай деретата, санитарнозащитно озеленяване, зелени пояси около магистралите и промишлените зони и др.

**Чл.22.(1)** Терените за озеленени площи – „Оз” имат основни функции за рекреативни, еколого-хигиенни, защитни и други специфични. Разполагат се както в населените места, така и извън тях.

**(2)** В населените места съществуващите селски и градски паркове и градини и улично озеленяване са „обществено озеленени площи – **Оз1**”. При разработките на подробни устройствени планове е необходимо за тях да се спазва показателя за кв.метри на жител както следва: за много малки градове - 8 кв. м/жител; за всички села - 4 кв. м/жител.

**(3)** В обществените озеленени площи без промяна на предназначението им се разполагат:

1. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система;
2. преместваеми търговски обекти, които общо могат да заемат площ не повече от 1 на сто от територията на паркове с площ над 3 ха и не повече от 2 на сто от територията на паркове и градини с площ до 3 ха;
3. открити обекти за спортни и културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракциони, изложбени площи и спортни съоръжения), които общо не трябва да заемат площ повече от 10 % от територията на парка;
4. детски площадки;
5. мемориални обекти;
6. монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи.

**(4)** В обществените озеленени площи с подробен устройствен план може да се урегулират поземлени имоти - частна собственост, в които се предвижда разполагане на горе изброените обекти и в тези случаи площта за озеленяване в урегулираните имоти не може да бъде по-малко от 40 %.

**(5)** Към всички населени места има съществуващи „гrobiщни паркове – **Оз4**“. Разширение или изграждане на нови гробищни паркове става с подробен устройствен план при доказана необходимост при спазване на показателите по Наредба №7 за ПУОВТУЗ.

**(6)** Като терени за озеленени площи се водят и еколого-хигиенни полоси край новите транспортни и инженерно инфраструктурни трасета - „защитни насаждения – **Оз6**“.

**(7)** С оглед по-нататъшното развитие на общественото озеленяване на населените места са предвидени следните изисквания:

1. в урбанизираните територии за обитаване, туризъм и отдих, задължително да се прилагат максималните величини на нормативите за озеленяване в УПИ и да се осигурява двустранно улично озеленяване;

2. към селищни образувания със стопанско предназначение, разположени в близост до територии за обитаване, да се предвиждат необходимите защитни насаждения;

**(8)** В територията на община Димово не се предвиждат останалите разновидности на озеленените терени – „извънселищни паркове – Оз2“; „горски паркове – Оз3“ и „ботанически градини, дендрариуми и разсадници – Оз5“. При евентуални частни и предприемачески инициативи те могат да бъдат добавени след като планът се актуализира.

**Чл.23.(1)** За терени за реки и други водни площи (**Трк**) заедно с принадлежащите към тях земи се установява режим на превантивна устройствена защита. В деретата и терените заети от открити водни течения се разрешава единствено изграждане на противоерозионна и мелиоративна инфраструктура след изготвяне на необходимите хидравлични анализи по Закона за водите и въз основа на одобрени подробни устройствени планове.

**(2)** За тази устройствена зона няма предвидени устройствените параметри на които да отговарят. Те се доказват и определят въз основа на одобрен инвестиционен проект. С подробните устройствени планове за териториите по ал.1 се определят:

а) границите (регулационните линии) на дерета и открити водни течения, които са и граници на собственост;

б) мерките за корекция на деретата, инженерните съоръжения, необходими за тяхното функциониране и поземлените имоти или частите от тях, подлежащи на отчуждаване за задоволяване на обществени потребности от общинско значение;

в) линията на застрояване в прилежащите урегулирани поземлени имоти, която не може да бъде на по малко от 20 м от талвега на дерето;

**(3)** В процеса на изработване на подробните устройствени планове по предходната алинея се правят специализирани проучвания, които доказват възможностите на дерето да поеме и отведе висока вълна.

**(4)** Коритото на дерето, в участъка, който служи за отвеждане на водите не може да бъде залесявано с храстова и високостеблена растителност.

(5) В горски и земеделски територии не се допуска урегулиране на поземлени имоти и смяна на предназначението на земята на 50 м. от талвега на деретата.

(6) В урбанизираните територии за водните течения се осигурява задължителен сервитут от минимум 3 м двустранно на коритото и допълнително по още минимум 6 м за улици (алеи) за провеждане на инженерната инфраструктура и за обслужване на речното корито (може и шестметровият сервитут да се разположи едностранно). Тези терени са задължително публична общинска собственост.

(7) За извън урбанизираните територии тези терени край река Дунав са изключителна държавна собственост по чл.18 на Конституцията на Република България и са предвидени са брегоукрепващи мероприятия.

**Чл.24. (1)** Предназначението на поземлени имоти, попадащи в устройствени зони или в самостоятелни терени на зелената система, може да се променя само в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид.

(2) Извън случаите по ал. 1 не се допуска изменение на общия устройствен план с цел промяна на предназначението на територии и поземлени имоти, попадащи в границите на устройствените зони и самостоятелни терени на зелената система.

## **РАЗДЕЛ VI**

### **ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ.**

**Чл.25.** Горските територии също са част от зелената система на община Димово, с особеност при устройството и застрояването, които се осъществяват по реда на Закона за горите. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура при спазване изискванията на ЗГ.

**Чл.26.** Терените за горски насаждения – „Г” обхващат следната група горски устройствени зони и самостоятелни терени:

1. защитени гори и земи – Гз;

2. рекреационни гори – **Гр**;
3. лесопаркове – **Глп**;
4. държавно ловно стопанство – **Глс**;
5. стапански гори – **Гс** (за дървопроизводителни функции);
6. терени за горски разсадници – **Тгр**;

**(2)** За всички устройствени зони на „терени за горски насаждения“ с изключение на „рекреационни гори“ не се предвижда възможност за промяна на предназначението и изключване на земи от горския фонд.

**(3)** Без промяна на предназначението на земи от горския фонд могат да се изграждат обекти, чиито функции са свързани с горскостопанската дейност. За горските територии се прилага Закона за горите без допълнителни ограничения и правила, както и Наредба №7 за ПУОВТУЗ.

**Чл.27. (1)** Устройствената зона „Рекреационни гори - **Гр**“ обхваща горски територии с висока рекреационна стойност и значение за поддържане на ландшафта и биоразнообразието. Те допълват зелената система на общината и са предназначени за краткотраен отдих и туризъм в горска среда.

**(2)** В устройствените зони по алинея 1 не се допуска строителство, с изключение на елементи от техническата инфраструктура и хидротехнически съоръжения, както и на съоръжения, свързани с управлението на горските територии.

**(3)** В устройствените зони по алинея 1 се допуска изграждане на сгради и съоръжения с функция отдих въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земята, при спазване на показателите съгласно приложение №1 към чл.1 алинея 2 за :

а) изграждане на архитектурни елементи за обслужване на отдиха и туризма;

б) изграждане на пешеходни и велоалеи и изгледни площадки;

в) край съществуващи автомобилни пътища - изграждане на паркинги с капацитет до десет леки автомобили и поставяне на преместваеми химически тоалетни;

г) изпълнение на проучвателни и консервационно-реставрационни работи и мероприятия за експониране, социализация и охрана на недвижими културни ценности.

**(4)** Изграждането на допустимите обекти по алинея 3. може да става само извън обхвата на защитените местообитания и при съблюдаване на изискванията за защита на консервационните видове.

## **РАЗДЕЛ VII**

### **Земеделски земи**

**Чл. 28. (1)** Устройствените зони «Земеделски земи» (**Сс**) регламентират устройствения статут на терените за земеделска дейност:

1. земеделска зона – **Ссб**;
2. земеделска зона - трайни насаждения – **Сст**;
3. земеделска зона със специфичен режим – **Ссп** (зона допускаща допълнителни функции за аграрен туризъм и отдих);
4. земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди – **Сср**;

**(2)** Промяна на предназначението на земи в устройствената зона по алинея 1 , т.1 и т.2 се допуска по изключение, след промяна на ОУПО за:

1. изграждане на крайпътни обслужващи обекти покрай национални инфраструктурни обекти;
2. изпълнение на мероприятия и строителство, свързани с опазването и експонирането на обекти на недвижимото културно наследство;
3. изграждане на обекти на техническата инфраструктура за задоволяване на обществена потребност, включително хидромелиоративни мрежи и съоръжения, свързани с тяхната експлоатация (не се отнася за съоръжения за производство на електроенергия с използване на възобновяеми енергийни източници – ветроелектрогенератори);
4. за разширение на съществуващи или изграждане на нови гробищни паркове.

(3) В устройствените зони по алинея 1 т.3 могат да се изграждат обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите и без смяна на предназначението на земеделската земя. В тези случаи се прилага Закона за земеделските земи и Закона за опазване на земеделските земи без допълнителни ограничения и правила, както и Наредба №7 за ПУОВТУЗ или по приложение №1 на ПН на ОУПО.

(4) В устройствените зони по алинея 1 т.4., след промяна на предназначението на земеделски земи. се допуска само в случаите, когато теренът граничи с път от републиканската пътна мрежа или покрай национални инфраструктурни обекти. В тези случаи промяната на предназначението може да обхване площ, не по-голяма от три декара. Когато поземленият имот е с по-голяма площ, промяната се извършва само за част от него с размер до 3 (три) дека.

(5) За обектите по алинея 4, местоположението и териториалният обхват на промяната на предназначението се определят от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

(6) За частите от устройствена зона „Земеделски земи“, попадащи на проектното трасе с ширина 100 м. на ж.п. линия София – Видин, не се допуска промяна на предназначението на поземлени имоти за обектите по алинея 2 до окончателно решение относно развитието на националната ж.п. инфраструктура в тази ѝ част, респ. окончателно определяне на трасето с технически проект, след което за неговото реализиране се запазва полоса от двете му страни с обща ширина 30 м.

(7) За частите от устройствена зона „Земеделски земи“, попадащи на проектното трасе с ширина 100 м. на републикански път E79, не се допуска промяна на предназначението на поземлени имоти за обектите по алинея 2 до окончателно решение, респ. окончателно определяне на трасето с технически проект, след което за неговото реализиране се запазва полоса от двете му страни с обща ширина 10 м.

(8) В устройствената зона „Земеделски земи с възможност за застрояване за неземеделски нужди – **Сср**“ се допуска изграждане на съоръжения за

използване на ВЕИ, в която е допустимо монтиране на ветроелектрогенератори и изграждане на необходимата за функционирането им инфраструктура. В тези случаи не се променя предназначението на целия поземления имот, а на частта, необходима за реализация на инвестиционния проект, с максимална площ за един ветрогенератор и принадлежащата му инфраструктура 600 кв. м.

**(9)** за устройствените земеделски зони допустимите видове дейности и показатели за застрояване са показани в приложение №1 на ПН.

**Чл. 29.** Земите за земеделско ползване и отдых (земи по § 4 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи) задължително променят предназначението си и преминават в устройствена вилна зона.

## **РАЗДЕЛ VIII**

### **ТЕРЕНИ ЗА ДВИЖЕНИЕ И ТРАНСПОРТ. ТЕРЕНИ ЗА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

**Чл. 30. (1)** Терените за движение и транспорт **(Т)** обхващат както съществуващите трасета, така и новопредвидените транспортни инфраструктури от национално или друго ниво. Те включват и необходимите площи за обекти и сервитути им.

**(2)** Към устройствената зона за терени за движение и транспорт се отнасят следните разновидности:

1. терени за транспортната инфраструктура – Тти (улицы пътища, летища и пристанища);
2. терени за бази на транспорта – Ттр;
3. терени за инфраструктурата на жп транспорта – Тжп.

**(3)** За тези разновидности в зоната за движение и транспорт няма предвидени устройствените параметри, на които да отговарят. Те се доказват и определят въз основа на одобрен инвестиционен проект. Функционалните, техническите и транспортните параметри на различните класове улици и велоалеи в последващите устройствени планове се определят съгласно Наредба

№ 2 от 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

**(4)** В територии в обхвата на пътищата (от републиканската пътна мрежа и общинските пътища) в съответствие със Закона за пътищата могат да се изграждат търговски обекти, мотели, бензиностанции и газостанции, сервиси, площадки и съоръжения за поддържане на пътищата и подземни проводни на техническата инфраструктура. Размерът на необходимите площи за изграждане на пътища, за опорни пунктове за поддържане на пътищата, при корекции на реки, дерета, диги за предпазване на пътя, за бензиностанции и газостанции се конкретизира в подробните устройствени планове, като се спазват приетите нормативи и параметри. Същото важи и за изграждане на автогари и автоспирки, за автобази за автобуси и площадки за открито гариране и паркиране на превозни средства включително за велосипеди.

**(5)** За терените, 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 подробен устройствен план на база специализирани проучвания.

**(6)** Терените с инфраструктура за въздушния и за водния транспорт се устройват на база генерален план, в съответствие със специализираната нормативна уредба, технологичните и експлоатационните изисквания и изискванията за опазване на околната среда и санитарно-хигиенната обстановка.

**Чл. 31. (1)** Терените за инженерно-техническа инфраструктура **(Ти)** формират особена устройствена зона с голямото разнообразие на линейни и площни обекти. Като разновидности на зоната са оформени групи по основните си елементи на обслужване:

1. терени за площни обекти на електроснабдяване и далекосъобщения – **Тиед**;
2. терени за площни обекти на ВиК – **Тивк**;
3. терени за площни обекти на снабдяване с петролни продукти, газ и топлоенергия – **Тиг**;

(2) Терените за площни обекти на електроснабдяване и далекосъобщения „**Тиед**“ обхващат обекти на електроснабдаването, електрическите подстанции, трафопостовите в урегулирани поземлени имоти, както и далекосъобщителната мрежа. Не се включват енергийни обекти за производство на електрическа енергия, които попадат в производствена устройствена зона. Обектите в тази зона отговарят на изискванията за площ и отстояния по Наредба №7 за ПУОВТУЗ, като разположението, размерите и специалният режим за упражняване на сервитутите около енергийните обекти се определят с наредбата по чл. 64, ал. 9 от Закона за енергетиката. В територии в обхвата на енергийни мрежи и обекти необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на Закона за енергетиката.

(3) Терените за площни обекти на ВиК „**Тивк**“ обхващат водоснабдителните, канализационните и хидромелиоративните мрежи и съоръжения. Необходимите площи при строителството на обекти се определят при спазване на нормативите по Наредба №7 за ПУОВТУЗ и за санитарно-охранителната зона на пояс I, се определя съгласно изискванията на наредбата по чл. 86, ал. 1 ЗУТ.

(4) Терените за площни обекти на снабдяване с петролни продукти, газ и топлоенергия „**Тиг**“ обхваща площни обекти на снабдяване с петролни продукти, газ и топлоенергия. За нея охранителните зони, ивици и просеки и ограничителните режими на застрояване и ползване на поземлените имоти при прокарване на нефтопроводи и нефтопродуктопроводи се определят с наредбата по чл. 200, ал. 3 ЗЕ.

(5) За терените за движение и транспорт няма предвидени устройствените параметри на които да отговарят. Те се доказват и определят въз основа на одобрен инвестиционен проект.

(6) Разположението и необходимите площи на терените по алинея 1 за разширение на съществуващи и изграждане на нови обекти се определят след технико-икономически проучвания. Окончателното местоположение и обхват се определят с подробните устройствени планове.

**Чл. 32. (1)** Терените за комунално обслужване (**Тсм**) - сметища и депа за отпадъци. Тези терени в съществуващото положение и и подлежат на

възстановяване и рекултивация. До възстановяването и рекултивацията за тези терени се предвижда охранителна зона .

## **РАЗДЕЛ IX**

### **ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ**

**Чл.33.(1)** Устройството на терени и територии, които се нуждаят от закрила са:

- 1.** Терени за природна защита – „Р“;
- 2.** Терени за превантивна защита или охранителни зони – „Ох“;
- 3.** Терени за възстановяване и рекултивация – „Вр“;
- 4.** Терени за обектите на културно историческото наследство – „К“.

**(2)** Към терените за природна защита в община Димово спадат „защитени местности и природни забележителности – Рдз“:

1. Защитени зони по Директивата за опазване на дивите птици;
2. Защитени зони по Директивата за опазване на природните местообитания;
3. Природна забележителност.

**(3)** В защитените територии за природозащита мероприятията по опазване на природната среда допустимите устройствени дейности се осъществяват въз основа на плановете за управление и устройствените планове, съгласно Закона за защитените територии и приложение №1 на ПН.

**Чл.34.(1)** За обектите, които са предмет на урбанистична намеса и попадат в защитените зони се изготвят подробни устройствени планове, които се придружават от оценка за съвместимостта им с предмета и целите на опазване на съответната защитена зона, изготвена при условията и по реда на Закона за биологично разнообразие.

**(2)** С плановете по ал.1 се определят:

1. зоните за застрояване и допустимите дейности в тях;
2. приетите компенсационни мероприятия (ако има такива).
3. мерките за охрана и защита на естествения ландшафт и природната среда;

4.териториите и зоните в които не се допуска човешка намеса.

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

**(4)** За защитените зони по Натура 2000, където се налага устройствена строителна намеса, застрояването се допуска след проучване и определяне на точен обхват но подробен устройствен план, като предварително се съгласува с Министерствата на околната среда и водите и Министерство на регионалното развитие и благоустройството. Устройствовите показатели са два пъти по-ниски от тези, които са посочени в съответната устройствена зона, към която спадат обектите.

**Чл.35.** Терените за превантивна защита или охранителни зони (**Ох**) са за охранителна „зона водоизточници – **Охв**“. Имат обхват съгласно Наредба № 3/2000 г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди.

**Чл.36.(1)** Терените за възстановяване и рекултивация (**Вр**) са с устройствени зони за:

1. Нарушени терени за биологично възстановяване – Врб;
2. Нарушени терени за техническо укрепване – Врт.

**(2)** В нарушените територии се провеждат мероприятия за ландшафтно възстановяване и рекултивация на средата въз основа на подробни ландшафтно-устройствени планове и технико-устройствени проекти.

**(3)** На техническа и биологическа рекултивация подлежат:

1. всички изоставени бивши кариери или освободени площи от кариери, както и площите на всички кариери след приключване на експлоатацията им;

2. регламентирани и нерегламентирани сметища и други депа за отпадъци (след приключване на експлоатацията, съответно след разчистването им);
3. свлачища, срутища и други земи с нарушен почвен профил;
4. строителни площадки на точкови и линейни обекти (след приключване на строителството).

**(4)** Във всички останали случаи, териториите и обектите по алинея 3 се рекултивират за използване по основния за тях начин на трайно ползване.

**Чл.37.(1)** Терените на добив на полезни изкопаеми и кариери (**Тди**) са устройствена зона, която има за цел правилното и целесъобразно използване на природните ресурси със съответните предписания и мероприятия, като се определя подходящото им бъдещо предназначение след възстановяване на нарушените екологическите и функционалните характеристики в прилежащите урбанизирани територии и съхраняване в максимална степен качествата на естествения ландшафт.

## **Глава втора.**

### **ИЗИСКВАНИЯ КЪМ УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ.**

#### **РАЗДЕЛ I**

##### **ИЗИСКВАНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОЖКИТЕ УСЛОВИЯ.**

**Чл.38.(1)** На територията на община Димово съгласно инженерно-геоложкото райониране няма обособени зони със строителна забрана и райони, засегнати от древни, стари и съвременни активни свличания, с плитки подпочвени води и опасност от заблатяване, с изявени карстови процеси.

**(2)** В зоните подложени на активна речна абразия се изграждат брегоукрепителни и противоабразионни съоръжения.

**(3)** Устройството и застрояването на устройствените зони, на части от тях и на терените с устройствен режим, попадащи с рискови геоложки условия за

строителство, се извършва при реализиране на специални мерки за допълнително заздравяване на земната основа и/или допълнително конструктивно осигуряване на сградите и съоръженията.

**(4)** Проектите за нови подробни устройствени планове и за изменения на действащите подробни устройствени планове се придружават задължително от план-схеми за инженерно-геоложки проучвания.

## **РАЗДЕЛ II**

### **ИЗИСКВАНИЯ, СВЪРЗАНИ С ЛАНДШАФТНИ МЕРОПРИЯТИЯ И ЕКОЛОГИЧНИ УСЛОВИЯ**

**Чл.39 (1)** Територии за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия са:

1. горските територии;
2. озеленени територии около водни обекти;
3. естествено и изкуствено залесените земеделски земи;
4. земеделски земи, заемани от ветрогенератори
5. скалните масиви;
6. други територии по крайбрежие на река Дунав с неблагоприятни инженерно-геоложки характеристики и процеси;
7. новоизгражданите и реконструирани пътища.
8. урбанизирани ландшафти
9. селищни ландшафти

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

1. за горските територии със статут по Закона за защитените територии - съобразно предвижданията на съответните планове за управление;
2. за останалите горски територии, определени като "зони за защита от урбанизация" по смисъла и на основание чл. 12 от Закона за горите - въвеждането на устройствен режим, недопускащ промяна на предназначението;

3. за всички горски територии се изисква при оформяне на окрайнините на горите, както и покрай преминаващите през тях пътища, да се прилага свободно очертаване, като се следват гънките на терена и естествената конфигурация на масива и се избягват правите редове;
4. не се предвижда залесяване на пасища и ливади в горски и земеделски територии.

**(3)** Всички естествени обраствания - зелени структури извън населените места в обхвата на принадлежащите земи на реките, вкл. суходолията, както и принадлежащите земи на водохранилищата по смисъла на Закона за водите подлежат на опазване, поддържане и възстановяване, доколкото не нарушават проводимостта на речното легло. При подмяна на съществуващото или при ново озеленяване да се ползват растителни видове, идентични с естествените за мястото.

**(4)** Естественото и изкуствено залесяване в обхвата на земеделските земи, на първо място - полезащитните горски пояси, се оценява като качество на «ценен културен ландшафт» и не се допуска унищожаването му. Предвижда се възстановяване или доизграждане на мрежата от полезащитни пояси, при отчитане на обективни фактори, като посока на преобладаващи ветрове, структура на поземлените имоти, респ. трасета на полски и други пътища, напоителни канали, характерни теренни форми.

**(5)** С оглед превенция срещу негативни промени на ландшафтните характеристики, земеделската територия се зонира по отношение разполагането на съоръжения за производство на електроенергия с използване на възобновяеми енергийни източници – ветрогенератори.

**(6)** За опазване на скалните масиви, като характерен елемент на естествения ландшафт: върху тях и непосредствено прилежащите им територии не се допуска застрояване, отнемане на скална маса, използване на пиротехнически средства при изпълнение на изкопни работи и др., освен геозащитни мероприятия, осигуряващи тяхната устойчивост. Допускат се озеленителни мероприятия в зоната, прилежаща на основата на масивите и на венците

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

(8) Трасетата на новоизгражданите пътища следва да нарушават във възможно най-малка степен ценните и характерни елементи на ландшафта – земни форми, съществуващо естествено или изкуствено едроразмерно озеленяване. Реконструкцията на съществуващите пътища се съчетава с осъществяване на подходящо крайпътно озеленяване, при съблюдаване разпоредбите на Закона за пътищата.

(9) С последващите подробни планове се съхраняват характеристиките на селищните ландшафти, като с устройствените правила и нормативи се запазват характерните за мястото начин и характер на застрояване, разполагане на основното застрояване в границите на урегулираните поземлени имоти, за вида на озеленяването, за опазване на исторически формирани структури и тяхната среда и др.

**Чл.40. (1)** При урбанизиране на територии край реки и дерета, в т.ч. суходолия, когато се засягат защитени зони по Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000), границата на застрояване в урегулираните поземлени имоти не може да бъде на разстояние по-малко от 20 м от имотните граници на водния обект или дерето. В полосите между границата на застрояване и имотната граница се допуска озеленяване с растителни видове, характерни за съответните местообитания, разположени в съседство с тях, както и изграждане на улици или алеи и линейни съоръжения на техническата инфраструктура.

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

(3) 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.

**Чл.41. (1)** При урбанизиране на територии в обхвата на заливаемите ивици около водни обекти, в подробните устройствени планове се включват отреждания за изграждане на необходимите защитни съоръжения. До изграждането на съоръженията по предходното изречение, в крайбрежните заливаеми ивици не се допуска застрояване и другите дейности по Закона за водите.

**(2)** В случаите, когато заливаемата ивица включва територия извън границите на поземления имот на водния обект и не са предвидени съоръжения по алинея 1, не се допуска застрояване в обхвата на заливаемата ивица. Строежи извън зоната на забрана се разрешават само при условие, че са съгласувани в Басейнова дирекция за управление на водите.

**Чл.42. (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, с подробните устройствени планове в зависимост от конкретните условия се предвижда шумозащитно озеленяване в необходимия обхват и ширина или изграждането на изкуствени шумозащитни екрани, при спазване разпоредбите на Закона за пътищата.

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

**(3)** Източниците на производствен шум се локализируют по начин, който да осигурява необходимия защитен сервитут в обхвата на производствената зона.

**Чл.43. (1)** Самостоятелните терени за водни обекти, в т.ч. принадлежащи земи на реките и принадлежащи земи на водохранилищата по смисъла на Закона за водите, вкл. естественото озеленяване в техните граници са с обхват поземлените имоти на описаните обекти, определени в кадастралната карта на община Димово.

**(2)** Обектите по алинея 1 се опазват и устройват в съответствие със Закона за водите и съответните планове за управление на речните басейни. Естествените обраствания в границите на терените се поддържат.

**Чл.44.** С подробните транспортно-комуникационни планове към подробните устройствени планове задължително се предвиждат велосипедни полоси прокарани в напречния профил на улиците, самостоятелно прокарани велосипедни алеи и зони за велосипедно движение и велосипедни паркинги.

**Чл.45.** С подробните устройствени планове за устройствените зони с обекти с повишени изисквания за шумозащита – детски, здравни и учебни заведения, се предвижда изграждането на шумозащитни екрани и/или зелени пояси около източниците на шум.

**Чл.46.** Озеленените площи за широко обществено ползване и спортните обекти в границите на населените места се устройват, поддържат и ползват в съответствие с предвижданията на действащите подробни устройствени планове, Наредба № 7 и съответните общински наредби. Не се допуска намаляване обхвата на терените на зеленените площи за широко обществено ползване и спортните обекти с последващи подробни устройствени планове.

**Чл.47.** Общо изискване към подробните устройствени планове, в т.ч. и планове за устройство на парковете, както и проектните решения, отнасящи се за благоустрояването на публичните пространства на територията община Димово, е да бъдат съобразени с нормативните изисквания за достъпна среда.

### **Глава трета**

#### **ПОСЛЕДВАЩО ПОДРОБНО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ**

**Чл.48. (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 действащата им планова основа не може да бъде приведена в съответствие със съвременните нужди чрез частична актуализация;
2. за урбанизирани територии със статут на селищни образувания, за които няма влезли в сила подробни устройствени планове
3. за новосъздаваните селищни образувания за рекреационни, производствено-складови, обслужващи дейности, както и със смесено предназначение
4. за извънселищните паркове, крайречната зона за озеленяване и укрепителни мероприятия и териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия.

**(3)** С плановете по алинея 2 не може да бъде променяно предназначението на териториите – изключителна държавна, публична държавна и публична общинска собственост.

**Чл.49. (1)** С плановете по чл. 48 (2) 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 териториалноустройствена защита, за рекреационните паркове, крайречната зона за озеленяване и укрепителни мероприятия, извънселищните паркове и зоните със земеделски земи.

**Чл.50.** Всички планове по чл.48, (2) се изработват в съответствие със следните общи изисквания:

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

3. за разработване, в зависимост от конкретните условия, на екологически и икономически целесъобразни решения за събиране, отвеждане и пречистване на отпадъчните води, както и на атмосферните води.
4. за извършване при планирането на жилищни и вилни зони на целеви анализ, насочен към разкриване на подходящи територии за висококатегорийно обитаване в индивидуални поземлени имоти с площ не по-малка от два декара, с ниска интензивност на застрояване и малка гъстота на обитаване;
5. за запазване, при заявено желание на собствениците, на имоти без промяна на предназначението – за земеделско ползване в границите на планираните територии. При наличие на повече от един такива имоти, същите се групират в ядра за земеделско ползване.

**Чл.51.** 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 за опазване и устройство, въведени по реда на специалното законодателство.

## **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§ 1.** По смисъла на настоящите специфични правила и нормативи:

1. „новоурбанизирани територии“ са териториите за разширение на населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на селищните образувания (курорти и курортни комплекси, ваканционни селища, вилни зони), както и зоните (отделни поземлени имоти или група поземлени имоти), в които е допустимо застрояване.
2. „съществуващи урбанизирани територии“ са селищните територии, определени с общия градоустройствен план на община Димово, с действащите регулационни планове и съответните строителни полигони и планове по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§ 2. (1)** Подробните устройствени планове за територията на общината, които са влезли в сила или са одобрени до датата на влизане в сила на този ОУПО, запазват действието си, ако не противоречат на предвижданията и на правилата и нормативите за неговото прилагане.

**(2)** Планове по алинея 1 се изменят при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

**(3)** Проектите за частични подробни устройствени планове, чието изработване е разрешено по реда на чл. 124 от Закона за устройство на територията, както и проектите за изменения на действащи подробни устройствени планове, чието изработване е допуснато с предписание по чл. 135 от Закона за устройство на територията, за които не е издаден акт за одобряването им към датата на влизане в сила на ОУПО, се съобразяват с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

**(4)** До одобряването на плановете по т. 3, се спира прилагането им в частите, в които те противоречат на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане.

**(5)** При противоречие на предвижданията на плановете с разпоредбите на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане, се изработва и одобрява нов подробен устройствен план по общия ред на Закона за устройство на територията.

**(6)** В случаите, когато с общият устройствен план се определя нова устройствена зона и функционалното ѝ предназначение е съвместимо с конкретното предназначение на урегулирания поземлен имот, определено с действащия подробен устройствен план, ново строителство се разрешава въз основа на виза за проектиране, в която се указва предназначение, отговарящо на функционалното предназначение и на допустимите дейности в зоната съгласно общия устройствен план и правилата и нормативите за неговото прилагане.

**(7)** Когато противоречието с предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане се състои само в разлика относно показателите на застрояване, ново строителство може да бъде

разрешено съобразно показателите на застрояване, определени с действащия подробен устройствен план. В този случай не е необходимо да се допуска и провежда процедура по изменение на действащия план за застрояване.

**(8)** Когато предвиждания на планове по ал. 1 са по-неблагоприятни, отколкото установените с общия устройствен план, въз основа на писмено заявление на собственика, подадено до общинската администрация, се допуска изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал.1, т.1 от ЗУТ или при необходимост се изработва нов подробен устройствен план при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

**(9)** Строежите, за които е издадена виза за проектиране до датата на влизане в сила на ОУПО, но не са съгласувани или одобрени инвестиционни проекти и не е издадено разрешение за строеж, се съобразяват с разпоредбите на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

**(10)** При изработване на подробен устройствен план за реструктуриране на съществуващи производствени и обслужващи зони, при спазване на санитарно-хигиенните изисквания може да се допусне прилагане на параметрите за застрояване и функциите за жилищни зони.

**(11)** Допуска се в жилищните устройствени зони изграждане на нежилни (обслужващи обществени сгради, търговско-складови и безвредни производства), при спазване на устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост за съответната жилищна зона. При спазване на санитарно-хигиенните и екологическите изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с подробния устройствен план за определени урегулирани поземлени имоти от жилищни в нежилни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране.

**§ 3.** В срок от шест месеца от влизането в сила на този ОУПО кметът на общината изготвя рамковата програма за прилагане на общия устройствен план, подлага я на обществено обсъждане и я внася в Общинския съвет. Рамковата програма се одобрява от Общинският съвет.

**§ 4.** В срок от шест месеца от влизането в сила на този ОУПО се съставят актове за публична държавна и публична общинска собственост на парковете, градините и другите озеленени площи за широко обществено ползване.

**§ 5.** За териториите с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер към подробните устройствени планове задължително да се изготвят правила и нормативи, които се изработват и одобряват заедно с ПУП.

**§ 6.** За всички видове устройствени зони, без да се нарушават допустимите за съответната зона параметри Кинт и процент на озелененост, отклонения до 5 % от максимално допустимата плътност на застрояване се допускат по изключение с разрешение на Общинския експертен съвет за устройство на територията.

**§ 7.** За функции, определени в ОУП като стратегически за развитието на общината, региона и от национално значение, се допуска промяна на предназначението на земеделски и горски земи, попадащи в "земеделска зона" (Сбб) след взето решение от Общинския съвет и съгласуване от Министерството на регионалното развитие и брагоустройството за всеки конкретен случай.

**§ 8.** В шестмесечен срок от обнародването на решението на Общинският съвет на община Димово за приемане на ОУПО, общинският съвет приема програма за изработване на проекти за изменение на действащи и нови подробни устройствени планове, съобразени с общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане. В програмата се включват частите от териториите и устройствените зони с предвидени обекти и мероприятия с общински и обществен интерес, публична държавна и публична общинска собственост, обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и национални инфраструктурни обекти по смисъла на § 1 от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост.

**§ 9.** В срок от три години от влизането в сила на този ОУПО следва да се изработи подробен устройствен план на село Арчар в частите му, обхващащи територии с нереализирано застрояване и с оглед привеждането му в съответствие със специфичните правила и нормативи за устройство и

застрояване на територията с културно наследство, одобрени със заповед № РД-9Р-24 от 1 юли 2015 г. на министъра на културата, обнародвана в Държавен вестник брой 64 от 2015 година.

**§ 10. (1)** В срок от шест месеца от влизането на настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ в сила, Техническата служба на община Димово извършва преглед и анализ на всички действащи на територията на общината подробни устройствени планове за населените места и селищните образувания и непроцедирани подробни устройствени планове на земеделски имоти, предназначени за промяна на предназначението им с предвижданията на общия устройствен план на общината и с настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

**(2)** В зависимост от резултатите от анализа по алинея 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.

**§ 11. (1)** С влизане в сила на ОУПО отпада на временната забрана за промяна на предназначението по чл. 28, ал. 6 и ал.7 от ПН, ОУПО в тази му част се прилага в съответствие с настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ. В случай, че окончателното решение предвижда промяна на проектното трасе на ж.п. линията и републикански път E79 и/или други изисквания по отношение параметрите на резервираната полоса, се процедира необходимото изменение на ОУПО.

**(2)** С влизане в сила на ОУПО отпада временната забрана за промяна на предназначението по чл. 20 от ПН, устройството на територията в тези ѝ части се осъществява съгласно настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ, при спазване на плана за опазване и управление на съответната защитена зона. При установяване на несъвместимост между двата документа се провежда процедура за изменение на ОУПО, с оглед привеждането му в съответствие с плана за управление.

**§ 12.** ОУПО и настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ подлежат на изменение или допълнение в случаите, когато цялостните инженерно-геоложки проучвания

определят допълнителни изисквания или неприложимост на плановите предвиждания за устройство и застрояване в съответните части от територията.

**§ 13.** За неуредените в настоящите правила и нормативи въпроси, свързани с устройството и застрояването на община Димово, се прилагат Закона за устройство на територията, Закона за културното наследство и подзаконовите нормативни документи към тях, а за териториите с особена териториалноустройствена защита – и режимите за устройство и опазване, съгласно документи и предписания на компетентните органи, издадени по съответния законов ред.

**§ 14.** Устройствени зони и специфичните правила и нормативи за устройство и застрояване на територията с културно наследство са тези, одобрени със заповед № РД-9Р-24 от 1 юли 2015 г. на министъра на културата, обнародвана в Държавен вестник брой 64 от 2015 година.

**§ 15.** Приложение №1 към чл.1 ,алинея 2 „ПОКАЗАТЕЛИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ“ се одобряват едновременно с Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Димово.

**§ 16.** Оригиналът на графичната част на общия устройствен план се съхранява в община Димово.

**§ 17.** Общият устройствен план на община Димово и правилата и нормативите за неговото прилагане са публични.

**§ 18.** Указания по прилагане на тези ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ дава министърът на регионалното развитие и благоустройството.

**§ 19.** Общият устройствен план на община Димово и правилата и нормативите за неговото прилагане са приети с решение № ..... по протокол № ..... от ..... 2016 година на Общинския съвет – Димово и влиза в сила от деня на обнародването ѝ в „Държавен вестник“.