



“ АГОРА 66” ООД



ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ВЪРШЕЦ
ЧАСТ III: ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА
ПЛАНА
ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ



Април, 2022 г.

ПРОЕКТАНСКИ КОЛЕКТИВ

| | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Ръководител на колектива | арх. Георги Митрев |
| Селищна мрежа и устройство на | |
| Урбанизирани територии | д-р арх. Мила Никифорова |
| Геология и хидрология | инж. Марта Порва |
| Демографски, икономически и | доц. д-р Юлия Спиридонова, |
| социални анализи и прогнози | Пенка Кирова |
| Културно наследство | проф. д-р арх. Росица Никифорова |
| Зелена система | ланд. арх. Соника Дертлийска |
| Комуникационно-транспортна система | инж. Любка Николова |
| Водоснабдяване и канализация | инж. Антония Вълчева |
| Електроснабдяване | инж. Димитър Костадинов |
| Електронни съобщения | инж. Алена Атанасова |
| (телекомуникации) | инж. Димитър Костадинов |
| Газоснабдяване | инж. Алена Атанасова |
| ГИС и Превенция на Риска | инж. Емил Боев |
| ГИС | арх. Станчо Станчев |
| Консултант | инж. Алена Атанасова |
| | проф. д-р арх. Иван Никифоров |

СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| 1. Глава първа ОБХВАТ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН | 4 |
| Раздел I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ | 4 |
| Раздел II ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ | 4 |
| Глава втора ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ | 6 |
| Раздел I УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ | 6 |
| Раздел II УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ | 6 |
| Раздел III УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ | 7 |
| Раздел IV УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ | 7 |
| Раздел V УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ | 7 |
| Раздел VI УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ ЦЕНТРАЛНИ ЗОНИ, СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ И ЗОНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ | 8 |
| Раздел VII ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА | 9 |
| Раздел VIII УСТРОЙСТВО НА ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ | 9 |
| Раздел IX НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ | 10 |
| Раздел X ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ | 10 |
| Раздел XI КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО | 10 |
| Глава трета ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ | 11 |
| ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ | 12 |
| ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ | 15 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ | 17 |

Глава първа

ОБХВАТ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

Раздел I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1.(1) Правилата и нормативите за прилагане на Общия Устройствен План на Община Вършец определят изискванията, устройственото и функционалното предназначение и ограниченията при застрояването, ползването и опазването на територията .

(2) Неразделна част от настоящите правила и нормативи за прилагане на Общия Устройствен План са показателите за застрояване на отделните видове територии, устройствени зони и самостоятелни терени съгласно приложение № 1.

Чл.2.(1) Основната цел на Общия Устройствен План е да осигури устойчиво развитие на община Вършец съответствие със специфичните природни и обществено-икономически дадености и да създаде най-благоприятни условия за обитаване, труд и отдих на населението в общината.

Чл.3.(1) Общият Устройствен План обхваща територията на община Вършец в административно-териториалните ѝ граници. Графичната част е изработена в мащаб 1:25000 за територията на общината и м 1:10 000 за гр. Вършец и с. Спанчевци

(2) Неразделна част от Общия Устройствен План са:

1. графичните материали (планове и схеми) и обяснителни текстове; 2. правилата и нормативите за прилагането му;

Раздел II

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.4. (1) На територията на община Вършец се обособяват следните територии и устройствени зони (съществуващи и нови)

1. Жилищни територии

а) жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване (Жм) и (Жм1)

б) жилищна устройствена зона с комплексно застрояване за съществуващите жилищни сгради в комплекси (Жк)

2. Производствени територии

а) Предимно производствени устройствени зони (Пп)

3. Територии за рекреационни дейности

- а) курортни устройствени зони и комплекси (Ок)
- б) терени за вилни зони(Ов)
- 4. Озеленени територии
 - а)Обществени озеленени площи, паркове, градини – (Оз)
 - б)защитно озеленяване (Озс)
 - в) терени за гробищни паркове (Гр)
- 5. Територии за спорт и атракции (Са) и (Са1)
- 6. Смесени централни зони (Ц), Смесени многофункционални зони (Смф)и Територии за обществено- обслужващи обекти (Оо)
- 7. Терени за техническата инфраструктура
 - а) терени за транспортна инфраструктура – пътища и площни обекти (Тти)
 - б) терени за площни обекти на техническата инфраструктура (Тевк)
- 8. Горски ,зеделски и други територии
 - а) обработваеми земи – ниви
 - б) обработваеми земи – трайни насаждения
 - г) необработваеми земи, пасища, ливади , мери, гори и храсти в земеделски земи и др.
 - д) Гори – защитни, специални, стопански
 - е) Горски терени –голини, просеки и др.
 - ж) територии , заети от води и водни обекти
- 9. Нарушени територии
 - а) терени за възстановяване и рекултивация(Тк)
- 10. Защитени територии и защитени зони
 - а) защитени територии
 - б)зони за защита по Натура 2000
- 11. Културно-историческо наследство

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

(3) Точните граници на новоурбанизираните територии се определят с последващ ПУП

Глава втора
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ
ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ

Раздел I

УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ

Чл.5.(1) Жилищните устройствени зони се застрояват предимно със сгради за обитаване.

(2) Отделни урегулирани поземлени имоти с нежилищни функции се определят въз основа на подробен устройствен план. Не се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

(3) По характер застрояването в жилищните устройствени зони на територията на община Вършец се определя като преобладаващо ниско - с височина до 10 м.

(4) Изключение от преобладаващо ниското жилищно застрояване в общината са само съществуващите имоти с комплексно застрояване, обозначени в плана като зона Жк.

Раздел II

УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ

Чл.6. (1) Предимно производствени устройствени зони и терени се застрояват с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения. Допуска се изграждане на здравни пунктове, магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работещите, административни сгради и научно-експериментални бази към предприятията, гаражи и паркинги, както и жилища за охраната. В предимно-производствените зони е допустимо изграждане на фотоволтаични инсталации , както върху покривите на сградите , така и на терена при спазване на показателите на застрояване.

Чл.7. Необходимите места за паркиране и гариране за обектите, предвидени за изграждане , се осигуряват на територията на Урегулирания Поземлен Имот при спазване на изискванията на чл. 42 от Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.

Раздел III

УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ

Чл.8. (1) Устройствени зони и терени за рекреационни дейности (Ок) и (Ов) се застрояват предимно със сгради за временно обитаване и рекреационно ползване, както и обслужващи обекти и съоръжения за нуждите на индивидуалния и организиран отход и туризма и обществени озеленени площи.

Чл.9. (1) Новоурбанизираните територии за курортни устройствени зони (Ок) се изграждат въз основа на подробни устройствени планове, с които се предвижда свободно комплексно застрояване в големи урегулирани поземлени имоти, съчетано със застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти. Проектите за подробни устройствени планове се изработват по реда и при условията на чл. 16 ЗУТ.

Раздел IV

УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ

Чл.10. (1) Устройствена зона за озеленяване (Оз) е предназначена за обществени озеленени площи, паркове и градини. В зоната могат да се изграждат детски площадки, площадки за спортни и културни дейности – концертни естради, летни амфитеатри и изложбени площи, да се разполагат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство, преместваеми търговски обекти, информационни и рекламни елементи и др. при спазване на изискванията на чл. 32 от Наредба 7 по ЗУТ.

(2) Устройствена зона (Озс) е предназначена за защитно (буферно)озеленяване предимно между жилищни и производствени зони. В територии за защитно озеленяване не се допуска строителство.

(3) В съществуващите и проектни терени за гробищни паркове могат да се изграждат обекти обслужващи основната дейност като параклиси, ритуални зали, санитарни възли за посетителите, паркинги и др. , както и да се поставят произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство съгласно Подробен Устройствен План.

Раздел V

УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ

Чл.11. (1) Устройствени зони(Са)са предназначени за изграждане на спортни игрища и развлекателни обекти, свързани със спорт. Допуска се само застрояване , обслужващо основната функция въз основа на одобрен ПУП.

(2) В устройствена зона Са в землището на с. Черкаски е предвидено изграждане на голф игрище. Допуска се също застрояване с обслужващи обекти и места за настаняване.

(3) В устройствена зона Са до пътя между кв.Заножене и с. Спанчевци е предвидено изграждане на атракционен парк. Въз основа на допълнителни проучвания в следващи проектни фази атракциите могат да включват писти за картинг и трасета за мотокрос или спортни игрища и изкуствена ски писта или други дейности, запазващи в по-голяма степен специфичния ландшафт и растителна покривка на териториите (напр.: бадминтон; биатлон; борба на трева; бягане в чували; велокрос (колхозна пресечена местност); геокешинг; дартс; пейнтбол; паркур; петанка; спенинг; спортно катерене; спортно ориентиране; стрелба с лък; теглене на въже и др. под.). В зоната не се допуска застрояване с места за настаняване.

(4) Устройство зона(Са1) е предназначена за изграждане на ски зона. Допуска се изграждане на ски писти, съоръжения за обслужването им и паркинги. Не се допуска застрояване с места за настаняване. При проектиране на ски писти и съоръжения да се съобразят местообитанията в зоната и да не се допуска намаляване на площта им.

(5) За зоните по ал. 2,3 и 4 следва да се изработят специализирани ПУП, съгласно чл. 111 от ЗУТ. Плановете следва да обхващат целите зони. Не се допуска изработване на планове за отделни имоти в обхвата на устройствените зони по ал. 2,3 и 4.

Раздел VI

УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ ЦЕНТРАЛНИ ЗОНИ, СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ И ЗОНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ

Чл.12. (1)Смесена централна зона(Ц) е предвидена за кварталите в съществуващия център на гр. Вършец. Застроява се при спазване на изискванията на чл. 36, чл. 37 и чл. 38 от Наредба 7 по ЗУТ.

Чл.13.(1) Териториите в устройствена зона (Смф) са с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и др. допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния.

Чл.14. (1) Териториите предназначени за обществено обслужване (Оо)осигуряват нуждите на гр. Вършец от образование, здравеопазване и социални грижи, култура и религия, търговия и други обслужващи дейности. Застрояват се при спазване на изискванията на глава единадесета от Наредба 7 по ЗУТ.

Раздел VII

ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Чл.15.(1) Терените за площни обекти на техническата и транспортна инфраструктура (**Тевк**) и(**Тти**) са обособени терени на градското (комунално стопанство) като всеки отделен такъв терен има своя специфика и конкретна функция.

Чл.16.(1) За изграждане на елементите на техническата инфраструктура се изработват подробни устройствени планове , които се съобразяват с изискванията на Закона за устройство на територията, Закона за пътищата, Закона за водите, Закона за енергетиката, Закона за електронните съобщения и други, както и поднормативните им актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.

Раздел VIII

УСТРОЙСТВО НА ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.17.(1) В земеделски и горски територии е допустимо изграждането на проводи и съоръжения на техническата инфраструктура. Изграждането следва да бъде съобразено с изискванията на Закона за горите и на Закона за опазване на земеделските земи, където подробно е указано в кои случаи това следва да става с учредяване на сервитут и в кои след промяна на предназначението на териториите.

(2) При необходимост от промяна на предназначението на земеделските и горски територии за изграждане на техническа инфраструктура се изработват парцеларни планове съгласно чл. 110, ал.1, т. 5 от Закона за устройство на територията. Парцеларните планове се изработват в обхват минимум една структурна единица, определена в ОУПО Вършец или обособима по естествени ограничители (съществуващи и новопроектирани пътища, реки , теренни форми и др. подобни)

(3)Без промяна на предназначението с цел урбанизиране в земеделски земи се допуска строителство за Оранжерии (чл. 2, ал.4 от ЗОЗЗ и чл.3, ал.2 от ППЗОЗЗ). Строителство в земеделски земи се допуска и за обекти, чиито функции са свързани със земеделското предназначение на земята- при условия и по ред, определен с Наредба №19 от 25ти октомври 2012г за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им.

(4) Застрояване в горските територии без промяна на предназначението на земята се допуска само за обектите по чл. 153, ал. 1 от Закона за горите, за които се спазват изискванията и на Наредба № 5 от 2014 г. за строителството в горските територии без промяна на предназначението им или съответната действаща нормативна уредба. По този ред е допустимо изграждането на обектите посочени в: § 1, т. 2 от ДР на Закона за горите: архитектурни елементи за обслужване на отдиха и туризма - публично достъпна инфраструктура за обслужване на отдиха и туризма без търговско предназначение, като кътове за отдих, беседки, заслони, пейки, маси, информационни

табла, чешми, дървени огради, скари, дървени мостчета, екопътеки, които не представляват строителство по смисъла на Закона за устройство на територията.

(5) За всички случаи, в които с цел извършване на ново строителство е необходимо възлагане, изработване и одобряване на подробен устройствен план и се изисква издаване на разрешение за строеж, ще бъдат прилагани разпоредбите на Закона за горите и подзаконовата му нормативна уредба за промяна на предназначението на горската територия, в случай, че е допустима и в случай, че зоната в ОУП допуска застрояване.

Раздел IX

НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ

Чл.18. (1) Терените за възстановяване и рекултивация включват съществуващите територии за кариери и бивши сметища, които подлежат на поэтапно закриване и рекултивация. След рекултивацията им тези терени се използват при спазване на режимите, установени за териториите, в които попадат.

Раздел X

ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ

Чл.19. (1) Изработване на подробни устройствени планове за поземлени имоти, попадащи в границите на защитените територии и зони е допустимо при условие, че в настоящия ОУП за тях са предвидени съответни устройствени зони и при съобразяване с изискванията на Закона за устройство на територията, Закона за опазване на околната среда, Закона за защитените територии и Закона за биологичното разнообразие, поднормативните актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.

Раздел XI

КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО

Чл.20.(1) „Защитените територии” по реда на чл. 79 от ЗКН се застрояват при спазване на ЗКН и се съобразяват с режимите, означени като Ткин в проекта на ОУПО.

(2) В частите от извън урбанизираните територии на община Вършец, за които са установени данни за наличие на недвижими културни ценности, се установява режим на превантивна устройствена защита. За тях се изготвят подробни устройствени планове, придружени от специфични правила и нормативи, с които се предвиждат устройствени мерки за запазване на фактическото им ползване, без да се влошават техните качества. След декларирането им или след предоставянето на статут на недвижима културна ценност по реда на Закона за културното наследство, допустимите

дейности и ограниченията при стопанисването, ползването и застрояването на тези територии се определят с режима за опазване и с планове за опазване и управление на недвижимите културни ценности, приети съгласно изискванията на Закона за културното наследство.

Глава трета

ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Чл.21.(1) Влезлите в сила или одобрените до датата на влизането в сила на Общия устройствен план подробни устройствени планове запазват действието си.

(2) Подробните устройствени планове, които противоречат на предвиденията на Общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, се изменят само когато новият ОУП предвижда мероприятия на публичната собственост на държавата и общината, които не могат да бъдат реализирани по друг начин освен чрез отчуждаване на частни терени.

(3) Издадените разрешения за строеж, които не са загубили правното си действие съгласно чл. 153, ал. 2 от ЗУТ преди влизането в сила на новия Общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, запазват действието си.

Чл.22.(1) За определяне на конкретното предназначение, устройство и застрояване на поземлените имоти в новоурбанизираните територии се изработват подробни устройствени планове. Същите следва да бъдат съобразени с изискванията на нормативната уредба за устройство на територии с неприложена първа регулация.

(2) Проектите по ал. 1 се изработват по възлагане на община Вършец или от заинтересовани лица след разрешение от кмета на общината. Минималният обхват за разработване на ПУП е обособена структурна единица, определена в ОУПО Вършец или обособима по естествени ограничители (съществуващи и новопроектирани улици, теренни форми и др. подобни). За доказване на обхвата на проектите исканията за допускането им следва да се придружават от мотивирано предложение и задание за изработване на ПУП, чието изработване предхожда възлагането на проекта за подробен устройствен план.

(3) За териториите с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер, както и тези с наличие на обекти на недвижимото културно наследство, към подробните устройствени планове задължително се изготвят специфични правила и нормативи, които се изработват и одобряват заедно с проекта за подробен устройствен план.

(4) Точните граници и местоположение на новопредвидените в ОУПО комуникационни мрежи, площни инфраструктурни обекти и разширения на гробищни паркове се определят с ПУП на база специализирани проучвания.

Чл. 23. Общият устройствен план на община Вършец може да бъде изменен:

- (1) в случаите, предвидени в чл.134 (1) от ЗУТ
- (2) във връзка с осигуряване на устройствени мерки за защита на НКЦ и на експозиционната им среда от рискови фактори – преки и косвени, свързани с ново строителство за предотвратяване на разрушения в границите им или в охранителните им зони или влияещи върху възприемането на културния и историческия ландшафти;
- (3) във връзка с отменяне по реда на ЗУТ и на ЗКН на проектни разработки по предходни устройствени планове и инвестиционни проекти, които предпоставят риск за опазването и експонирането на структурите на НКН, нарушават характеристиките на културния и исторически ландшафт, спецификата на неговия локален и регионален ценностен контекст;
- (4) във връзка с осигуряване на комуникация или съоръжение за достъп до НКЦ;
- (5) във връзка с провеждане на магистрални и локални инфраструктурни проводи и мрежи;
- (6) във връзка с предвиждане на комплекс от устройствени мерки по разширяване на ценностния контекст и на свързаността на структурите на локалното КН с тези на регионалното за развитие на туристическата инфраструктура на територията на общината.

Чл. 24. При прилагането на ОУП на община Вършец да се изпълняват следните мерки и условия, включени в СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНА ОЦЕНКА №МО1-1/2022 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите – Монтана, Министерство на околната среда и водите:

(1) Стимулиране ползването на алтернативни екосъобразни енергийни източници.

(2) Обособяване на защитни зелени пояси между новопредвидените производствени зони и територии за обитаване.

(3) С приоритет да се изпълняват предвижданията за реконструкции на амортизираните участъци на водопроводната мрежа, реконструкции и доизграждане на канализационни мрежи и ПСОВ.

(4) За населените места с частично изградена канализационна мрежа (с. Спанчевци и с. Горно Озирово) е необходимо в краткосрочен план да се предвидят локални пречиствателни съоръжения.

(5) При извършване на дейности свързани с ползване и/или водовземане на воден обект е необходимо издаване на разрешително, съгласно изискванията и условията на чл. 44, чл. 46 и Глава четвърта и Глава осма от Закона за водите (ЗВ) и нормативните актове по прилагането му.

(6) При извършване на дейности по поддържане проводимостта на некоригирани речни легла извън границите на населените места в община Вършец, е необходимо да се представи в БДДР - Плевен информация, съгласно изискванията на чл. 58, ал. 1 и ал. 2 от ЗВ.

(7) Учредяване на санитарно охранителни зони (СОЗ) на всички водоизточници за питейно-битово водоснабдяване и около водовземни съоръжения на територията на общината, съгласно Наредба № 3/16.10.2000 г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на СОЗ около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди.

(8) Да се спазват забраните и ограниченията в поясите на СОЗ, описани в Приложение № 2 към чл. 10 от Наредба № 3/16.10.2000 г.

(9) Спазване на правилата на добра земеделска практика с цел недопускане замърсява-нето на водите с нитрати от земеделски дейности..

(10) Изграждане на хидроизолирани торови площадки в животновъдните ферми, с цел опазване на подземните води.

(11) Екологосъобразно оползотворяване на утайките от пречиствателни станции и пречиствателни съоръжения за отпадъчни води.

(12) Предотвратяване или намаляване въздействието върху защитените територии и зони, обявени за опазване на местообитания и биологични видове, в които поддържането или подобряването на състоянието на водите е важен фактор за тяхното опазване.

(13) Да се спазват приложимите мерки, заложи в действащите ПУРБ и ПУРН в Дунавски район, включително мерките от екологичната оценка на планове за управление.

(14) Всички нови устройствени зони да бъдат съобразени с режимите от заповедите за обявяване на защитените територии и зони в границите на Община Вършец.

(15) При проектирането на нови обекти да се спазва принципа на запазване на съществуващата растителност, чрез непрекъснат контрол върху унищожаването на растителността при разчистване на терените.

(16) Биологичната рекултивация на нарушени терени, както и озеленителните мероприятия да се извършват с подходящи местни видове, с цел запазване от инвазия на чужди и несвойствени видове в граничните местообитания.

(17) В случай на необходимост от поставяне на заграждения, същите да позволяват* безпрепятственото преминаване на дребни, наземно живеещи животни.

(18) Съобразяване на предвидените дейности с целостта на биотопите и на фаунистичните комплекси с висока консервационна стойност.

(19) Сечите в горите (в границите на защитените зони) да се провеждат при спазване на чл. 101 от Закона за горите.

(20) При провеждане на строителни дейности в периода април-юни да се прави предварителен оглед на терените за избягване унищожаването на гнезда, яйца и малки на наземно гнездящи видове птици.

(21) Определянето на местоположението на трасета за ски писти, влекове, лифтове и друга техническа инфраструктура да се извършва след предварително проучване, без да се засягат приоритетни/природни местообитания и местообитания на видове, които са предмет и цел на опазване в защитените зони.

(22) При проектиране на трасетата в ски зоната да бъдат запазвани стари и хралупати дървета, подходящи за летни убежища на: прилепи - широкоух прилеп (*Barbastella barbastellus*) и дългоух нощник (*Myotis bechsteinii*), твърдокрили насекоми - обикновен сечко (*Cerambyx cerdo*), буков сечко (*Morimus funereus*), бръмбар рогач (*Lucanus cervus*), алпийска розалия (*Rosalia alpina*), миризлив отшелник (*Osmoderma eremita*), рисодес (*Rhysodes sulcatus*), грапав бегач (*Carabus variolosus*), кълвачи, като при възможност трасетата да бъдат измествани.

(23) Строителните работи при изпълнение на структурни мерки от ПУРБ да се извършват извън размножителния сезон на животинските видове от Приложения № 2 и № 3 на ЗБР (от март до юли), за да се намалят въздействия като смъртност и безпокойство на видовете животни, предмет на опазване. В случай на неотложна необходимост от извършване на строителни дейности в този период, дейностите, свързани с отнемане на растителност и земен пласт, да бъдат изпълнени преди размножителния период.

(24) При прилагането на мерките за възстановяване на компрометирани диги, надграждане на диги, изграждане на земно-насипна дига и комбинация, планиране и изграждане на линейни защитни съоръжения/охранителни канали, преустройство или изграждане на дренажни съоръжения, строителните работи да се извършват за кратък период извън размножителния сезон на животинските видове по Приложения № 2 и № 3 на Закона за биологичното разнообразие (от март до юли), за да се намалят въздействия като смъртност и безпокойство на видовете животни, предмет на опазване.

(25) Прилагането на ОУП да се съобрази с изискванията на действащата Програма за управление на отпадъците на община Вършец.

(26) Включване в системата за организирано сметосъбиране и сметоизвозване на новообособените урбанизирани територии.

(27) Площадките за третиране на отпадъци следва да бъдат разполагани на терени с конкретни устройствени предвиждания за „производствени и складови дейности“.

(28) При изготвянето на ПУЛ за новоурбанизираните терени да се изисква задължително реализиране на защитно озеленяване по границите на поземлените имоти граничещи с пътната мрежа.

(29) При разкриване на археологически находки незабавно да се спират строителните дейности и уведомяват съответните компетентни органи.

(30) С цел предотвратяване на аварии и ограничаване на последствията от тях, при подробното устройствено планиране на обекти в производствени зони,- чиято дейност е свързана-с производство и/или употреба, и/или съхранението на опасни химични вещества и при които има риск от възникване на авария, поради наличието на опасни химични вещества, включени в Приложение № 3 към чл. 103 от ЗООС, за същите да се изисква съгласуване с компетентните органи и извършват съответните процедури по реда на глави VI и VII от ЗООС.

(31) Предвижданията на ОУП на община Вършец да бъдат съобразени с анализирания и моделиран обхват при сценарий на вероятност на заливане на 20-годишната вълна.

(32) При урбанизиране на територии край реки и дерета, в т.ч. суходолия да се осигури възможност за достъп за почистване, укрепване и поддържане на речното корито, дерето или суходолието.

(33) При урбанизиране на територии около водни обекти, в ПУП да се включват отреждания за регулации на речните корита и изграждане на съответните защитни съоръжения.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на настоящите правила и нормативи „*новоурбанизиран* *територии*” са териториите за разширение на населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на вилни зони и курорти, както и зоните (отделни поземлени имоти или група поземлени имоти) извън строителните граници, определени с общия устройствен план на община Вършец, в които е допустимо застрояване над определените нормативи за земеделски и горски територии и за които се изисква промяна на предназначението.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. За неуредените с настоящите правила и нормативи въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на община Вършец, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията, Закона за културното наследство, Закона за защитените територии, Закона за биологично разнообразие, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за водите, подзаконовата нормативна уредба към тях и всички други относими нормативни актове.

§ 3. Настоящите правила и нормативи са изработени на основание чл. 104, ал. 2 от Закона за устройство на територията и са неразделна част от Общия устройствен план на община Вършец. Правилата и нормативите са изработени в

съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1 от Закона за устройство на територията и се одобряват едновременно с Общия устройствен план на община Вършец.

§ 4. Оригиналът на графичната част на Общия устройствен план се съхранява в Община Вършец.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ
ТЕРИТОРИИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ
ТЕРЕНИ**

| УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ | | | | | | |
|---|-----------------------------|------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|---------------|
| Устройствена категория | Устройствени параметри | | | | | |
| | макс. плътност на застр. в% | макс. Кинт | мин. озеленена площ в% | макс. кота корниз в м. | Цвят | Площ / контур |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ | | | | | | |
| 1. Жм Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване | 60 | 1.2 | 40 | 10 | Жм-кафяво | площ |
| 2. Жм1 Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване със занижени показатели | 40 | 0.8 | 60 | 7.5 | Жм1 - светло кафяво | площ |
| 3. Жк Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване съществуващи жилищни комплекси | 40 | 2 | 40 | 15 | Жк - тъмно кафяво | площ |
| ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ | | | | | | |
| 4.Пп - Предимно производствени устройствени зони и терени | 80 | 2.5 | 20 | | Пп - тъмно лилаво | площ |
| ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ | | | | | | |
| 5. Ок | 30 | 1,2 | 50 | 12м | Жълто със зелен контур | Площ /контур |
| 6. Ов -вилни зони | 40 | 0.8 | 50 | Кота корниз 7 м, | Ок Жълто с вертикален зелен щрих | Площ с щрих |

| | | | | | |
|--|--|---|---------------------|------------------|--|
| | | | кота било 10м | | |
| ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ | | | | | |
| 7.Оз – Устройствена зона за озеленяване, паркове и градини | Устройството и застрояването се осъществяват след изработване на ПУП, съобразен с целите на застрояване и нормативите отредени в Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони | Оз зелено | | площ | |
| 8.Озс – защитно озеленяване | хигиенно защитни зелени пояси | Озс - светло зелено | | площ | |
| 9. Гр Терени за гrobiщни паркове, | По периферията на гrobiщните паркове, в рамките на регулацията им се предвижда задължителна изолационна зеленина с мин. ширина 10 м., в която се допуска разполагане на колумбарийни стени (урнови стени). | светло синьо- зелено с тънък червен контур | | площ / контур | |
| ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЕ | | | | | |
| 10. Са – терени за спорт в населените места | Допуска се само застрояване обслужващо основната функция. | Са-светло синьо-зелено с тънък червен контур | | площ / контур | |
| 11. Са - терен за гольф комплекс в землището на с. Черкаски номер на устройствена зона2 | Допуска се застрояване , обслужващо основната функция, включително места за настаняване | Са- светло синьо-зелено с тънък червен контур | | площ / контур | |
| 12. Са - терен за атракционен парк до пътя кв. заножене – с. Спанчевци с номер на устройствена зона 6 | Допуска се само застрояване , обслужващо основната функция. | Светло синьо-зелено с тънък червен контур | | площ / контур | |
| 13. Са 1 – проектна ски зона | Допуска се само застрояване обслужващо основната функция – ски писти, съоръжения и паркинги. | Вертикален зелен щрих върху с тънък червен контур върху основния цвят | | Площ/ контур | |

| СМЕСЕНИ ЦЕНТРАЛНИ ЗОНИ, СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ И ОБЩЕСТВЕНО - ОБСЛУЖВАЩИ ЗОНИ | | | | | | |
|--|--|-----|----|----|--|-----------|
| 14. Ц – смесена централна зона | 60 | 1.2 | 30 | 10 | Тъмно червено | площ |
| 15. Смф – смесена многофункционална зона | 60 | 1.5 | 30 | 15 | Тъмно розово с вертикални сини раета | площ |
| 16. Оо – обществено обслужващи обекти | Показателите се определят с ПУП, съобразно предназначението | | | | червено | площ |
| ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА | | | | | | |
| 17. Терени за техническа инфраструктура(Тевк) | Показателите се определят с ПУП, съобразно предназначението | | | | Сиво зелено | площ |
| 18. Терени за транспортна инфраструктура (Тти) | | | | | сиво | площ |
| ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ | | | | | | |
| 19. Гори и горски територии | Устройството и застрояването се осъществяват по реда на Закона за горите. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, при спазване изискванията на ЗГ. | | | | Различни нюанси на зелено съгласно легенда в основния чертеж | площ |
| 20. Обработваеми земи – ниви, обработваеми земи с трайни насаждения и други видове земеделски земи – пасища, ливади, мери, необработваеми земи, гори и храсти в земеделски земи и др. | Земеделски територии, без възможност за промяна на предназначението с цел застрояване. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, при спазване изискванията на ЗОЗЗ. | | | | Различни нюанси на бледо жълто и зелено съгласно легенда в основния чертеж | площ |
| НАРУШЕНИ ТЕРЕНИ | | | | | | |
| 21. Тк - Терени на действащи кариери и бивши сметища, които подлежат на рекултивация след прекратяване на дейността | При поетапно закриване и рекултивация, следва да се спазват всички законови изисквания и след рекултивацията им тези терени се използват при спазване на режимите, установени за териториите, в които попадат. | | | | сиво с квадратен черен щрих | площ/щрих |

КУЛТУРНО-ИСТРОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО

Допълнителен режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона за културното наследство

| | | | |
|--|---|---|--------------------------|
| 22. Ткин1 -Терени с единични обекти НКЦ от национално и местно значение | За отделните обекти да се спазват предписанията от приложението към схема НКЦ и част Културно наследство към обяснителната записка на плана. Всички разрешени дейности в границите на терените с НКЦ се съгласуват и одобряват от МК – НИНКН. | Теренът се означава с условен знак – оранжев кръг с пиктограма | Условен знак |
| 23. Ткин2 Охранителна зона около: военни и възпоменателни паметници и знаци, според областния регистър на военните паметници и възпоменателни знаци на област Монтана и обекти според регистъра на НИНКН | Охранителният режим включва: -Зм около паметника за благоустрояване и охрана на обекта -забрана на строителни и други дейности в границите на имотите на свързани с тяхното поддържане и охрана; -допускат се дейности свързани с охраната, поддържането, Благоустрояването и паркоустрояването на имотите и самите паметници; | Възпоменателният знак/историческата културна ценност, заедно с охранителната си зона се изобразява с условен знак | Условен знак |
| 24. Ткин3 Зоната на Минералните бани, Казиното, Слънчевата градина и Алеята с чинарите в центъра на гр. Вършец. | Запазване на автентичността на прилежащата среда, благоустрояване и озеленяване към НКЦ. Всички разрешени дейности в границите на терените с НКЦ се съгласуват и одобряват от МК – НИНКН. | Допълнителен Оранжев контур с оранжев щрих върху основните зони | Контур/щрих |
| ДРУГИ ТЕРИТОРИИ | | | |
| 20. Територии за природозащита | Устройството на тези територии се осъществява съгласно Закона за защитените територии и въз основа на планове за управление и настоящия общ устройствен план. Строителство се допуска, ако е предвидено по тези планове и при влязъл в сила подробен устройствен план. | Различни видове щрих върху цветовете на зоните съгласно легенда в основния чертеж | щрих върху основния цвят |