

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОУП НА ОБЩИНА КАСПИЧАН

ГЛАВА I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Тези правила и нормативи са разработени за прилагане на ОУП на община Каспичан, чрез конкретни стойности на правилата и нормативите, определени в „Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони“, както и изискванията на съответните специални нормативни актове.

ГЛАВА II. ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

2. Подробните устройствени планове се изработват в съответствие с предназначението и устройствените режими за отделните територии, определени с този план.

3. За урбанизираните територии, могат да се изработват разновидности на ПУП, определени в чл.10, ал.1, т.1, 2, 3 и 4 от ЗУТ.

4. За териториите намиращи се извън регулационните граници на населените места и селищните образувания се изработват само Планове за застрояване при условията на чл.59 и чл.60 от ЗУТ.

5. Когато земи за земеделско ползване и отдих (земи по § 4 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи) променят предназначението си и се обособяват като вилни или жилищни зони, с подробния устройствен план регулационните линии на поземлените имоти се прокарат по техните съществуващи граници, но като се държи сметка за осигуряване на необходимите улици и обслужващи обекти.

6. При разполагане на линиите на застрояване при изработване на ПУП на поземлени имоти в земеделски, горски, нарушени и защитени територии се спазват изискванията за разстояния от границите на съседните поземлени имоти по общия ред съгласно чл. 35, ал. 2 ЗУТ независимо от това дали съседните имоти са предвидени за застрояване или за други нужди без застрояване.

7. При промяна на предназначението на група съседни поземлени имоти с обща площ над 30 дка в територия, предвидена с този общ устройствен план за застрояване, се изработва и одобрява подробен устройствен план за цялата територия.

8. Изработените ПУП се придружават от планове - схеми, предвидени в чл.108, ал.2 от ЗУТ.

9. ПУП за промяна на конкретното предназначение на поземлени имоти, намиращи се в земеделски територии, освен със схемите по т.8, се придружават от парцеларни планове за допълнителните трасета на техническата инфраструктура, определена в чл.60 от ЗУТ.

10. Всички следващи устройствени планове, ПУП и ЛУП, засягащи защитени територии за опазване на културното наследство, подлежат на съгласуване по реда на ЗКН.

ГЛАВА III.

УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО МОЖЕ ДА СЕ ИЗМЕНЯ ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КАСПИЧАН

11. Влезният в сила общ устройствен план на община Каспичан се изменя в случаите предвидени в чл.135 ал.1 от ЗУТ.

12. Влезният в сила общ устройствен план на община Каспичан може да се изменя, ако:

а. настъпят съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;

б. възникнат нови държавни или общински нужди за обекти -държавна и общинска собственост или на експлоатационните дружества;

в. възникнат инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчаване на инвестициите;

г. се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.

ГЛАВА IV.

ДОПУСТИМИ НАТОВАРВАНИЯ НА ТЕРИТОРИИТЕ

13. Допустимото натоварване на териториите, предназначени за застрояване се определя от интензивността на застрояване и допустимите дейности съобразно конкретното предназначение на поземлените имоти.

- 14.** Жилищните територии са предназначени предимно за жилищно застрояване.
- 15.** В жилищните територии за отделни поземлени имоти с подробни устройствени планове се дава предназначение за нежилищни обслужващи обекти, както следва:
- а.** сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности;
 - б.** магазини и заведения за хранене;
 - в.** сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
 - г.** обществени озеленени площи;
 - д.** надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили.
 - е.** административни и делови сгради;
 - ж.** хотелски сгради;
 - з.** занаятчийски работилници;
 - и.** сгради за безвредни производствени дейности;
 - й.** бензиностанции, газостанции и автосервиси.
- 16.** Производствените територии се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения, жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, здравни заведения, професионално-технически училища, професионални бази и сгради на научно-експериментални бази към предприятията.
- 17.** В тях не се допускат производства с вредни отделения, като:
- а.** предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти;
 - б.** варо-бетонни центрове и асфалтови бази;
 - в.** всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.
- 18.** Когато се предвиждат вредни производства от т.14, производствените територии се застрояват само с производствени и складови сгради и съоръжения, както и 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.
- 19.** Териториите за обществено обслужване се застрояват с обекти, осигуряващи следните видове дейности:
- а.** образование;
 - б.** здравеопазване и социални грижи;
 - в.** култура;

- г. религия;
- д. административни услуги;
- е. търговия, обществено хранене и битови услуги;
- ж. други общественнообслужващи дейности.

20. В границите на устройствените зони за рекреационни дейности, курорти и вилни зони се отреждат терени и се уреждат имоти, в които могат да се изграждат:

- а. магазини и заведения за хранене;
- б. сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности;
- в. малки хотели с до 40 легла;
- г. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
- д. бензиностанции и газостанции.

21. В обществените озеленени площи (паркове и градини) без промяна на предназначението им може да се разполагат:

- а. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система;
- б. преместваеми търговски обекти по чл. 56 ЗУТ, които общо може 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;
- в. открити обекти за спортни и културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракциони, изложбени площи и спортни съоръжения), които общо може да заемат площ не повече от 10 на сто от територията на парка (градината);
- г. детски площадки;
- д. мемориални обекти;
- е. монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57 ЗУТ.

22. В териториите със смесено предназначение в центровете на населените места могат да се изграждат:

- а. административни и делови сгради;
- б. сгради за социални, просветни, учебни, културни, религиозни и други обществени дейности;
- в. търговски и други обслужващи сгради и комплекси;
- г. жилищни сгради, в т.ч. със смесено предназначение;
- д. хотели и заведения за хранене и развлечения;
- е. сгради за безвредни производствени и занаятчийски дейности;

ж. бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили;

з. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

23. В земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението, могат да се изграждат:

а. селскостопански обекти;

в. промишлени и складови обекти - при спазване на следните устройствени показатели - Плътност на застрояване - 60%, интензивност на застрояване (Кинт) - 1,0, максимална височина - 10 м;

г. транспортни обекти и съоръжения;

д. обекти и съоръжения на техническата инфраструктура;

е. рекреационни и туристически обекти - при спазване на следните устройствени показатели - Плътност на застрояване - 40%, интензивност на застрояване (Кинт) - 1,2, максимална височина - 10 м;

ж. спортни обекти и съоръжения - при спазване на следните устройствени показатели - при застрояване със сгради -

Плътност на застрояване - 40%, интензивност на застрояване (Кинт) - 1,0, максимална височина - 8м;

з. търговски и обслужващи обекти - при спазване на следните устройствени показатели - Плътност на застрояване - 60%, интензивност на застрояване (Кинт) - 1,0, максимална височина - 10 м;

и. здравни обекти - при спазване на изискванията на Наредба 7/2001г. на МРРБ;

й. обекти със специално предназначение;

к. историко-мемориални обекти.

24. В земеделските територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за обектите по т.23, за които няма конкретни стойности, устройствените показатели се определят съгласно “Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони”.

25. Всички обекти, които се изграждат в извън урбанизираната територия, да се осигури пречистване на отпадните води, чрез локални пречиствателни съоръжения.

26. В земеделски територии със забрана за промяна на предназначението при условията на Наредба № 19 от 25 октомври 2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им, могат да се изграждат:

а. при имоти с площ до 10 дка - на едноетажни селскостопански постройки за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване в тях;

б. при имоти с площ над 10 дка - селскостопански сгради за съхранение на растителна и животинска продукция. селскостопански сгради за отглеждане на животни, сгради за селскостопански машини, резервоари и водоеми, силажовместилища, торохранилища и пречиствателни съоръжения, съоръжения за водоснабдяване, канализация и електроснабдяване, хидромелиоративни съоръжения и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска продукция от съответните земеделски земи, включително инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояване на имотите и на помещения за обитаване от домакинствата на собствениците на земята.

27. В горски територии застрояването се извършва, съгласно Закона за горите на основание предвиждане на този план.

28. В нарушени територии се провеждат мероприятия за ландшафтно възстановяване и рекултивация на средата въз основа на подробни ландшафтноустройствени планове и технико-устройствени проекти. Изграждането на обекти по т.18 е възможно след приключване на предвидените мероприятия и промяна на предназначението на земята на основание предвиждане на този план.

29. В територии в обхвата на санитарно-охранителните зони около водоизточниците на питейни и минерални води и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване необходимите и допустимите устройствени дейности, в т.ч. допустимото застрояване, се съобразяват с изискванията на наредбата по чл. 86, ал. 1 ЗУТ и Наредба № 3 от 16.10.2000 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”.

30. В територии в обхвата на пътищата (от републиканската пътна мрежа и общинските пътища) в съответствие със Закона за пътищата (ЗП) могат да се изградят търговски обекти, мотели, бензиностанции и газостанции, сервиси, площадки и съоръжения за поддържане на пътищата и подземни проводни на техническата инфраструктура.

31. В територии в обхвата на енергийни мрежи и обекти необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на Закона за енергетиката (ЗЕ).

32. В защитените територии с културно-историческо наследство необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват при условията и по реда на ЗПКМ.

33. С ОУПО Каспичан са определени териториите и охранителните зони на културно-историческото наследство съобразно разпоредбите на ЗПКМ.:

33.1 Археологическа недвижима културна ценност “Ров и вал на землиното укрепление на Плиска” /Протокол на междувед. комисия от 29.10.2012г. и на СЕСОНКЦ №36 от 29.01.2013 г./. Определят се следните режими за опазване на АНКЦ:

- а.** Определя се като територия за археологическо проучване, реинтеграция и експониране;
- б.** Забранява се всякакъв вид строителство, включително и инфраструктура;
- в.** Забранява се обработването на земята с изключение на залесяване с дървесни и храстови видове по билото на вала и по вътрешната му страна, свързано с експонирането;
- г.** Забраняват се всякакви изкопни и насипни работи по рова и вала, несвързани с тяхната реинтеграция, както и депониране на строителни и битови отпадъци;
- д.** Всички дейности по реинтеграцията и експонирането на АНКЦ се съгласуват с МК съгласно изискванията на чл. 84 от ЗКН;

33.2 Археологическа недвижима културна ценност “Гражданска постройка (обект № 32), пред Източната порта на Плиска” /Протокол на междувед. комисия от 29.10.2012г. и на СЕСОНКЦ №36 от 29.01.2013 г./. Определят се следните режими за опазване на АНКЦ:

- а.** Определя се като територия за археологическо проучване, консервация, реставрация и експониране;
- б.** Допуска се изграждане на инфраструктура електрозахранване, художествено и алейно осветление, водопровод, канал след провеждане на археологическо проучване на терените, които ще бъдат засегнати;
- в.** Цитираните дейности се съгласуват с МК на основание на чл. 84 от ЗКН;

33.3 “Вътрешен град на Плиска” с манастир “Голямата базилика” и “Средновековен каменен път” /Заповед №: РД-9Р-34 от 17.08.2015 г. /ДВ бр.64 от 2015г./ на МК./. Определят се следните режими за опазване на АНКЦ:

- а.** Определя се като територия за археологическо проучване, консервация, реставрация и експониране;
- б.** Забранява се обработката на земята и всякакъв вид строителство, несвързано с консервационно-реставрационните работи и социализацията на археологическите недвижими културни ценности;
- в.** Допуска се ремонт и реконструкция на приемно-информационната сграда пред Източната порта на Плиска;
- г.** Допуска се изграждане на инфраструктура - електрозахранване, художествено и алейно

осветление, водопровод, канал след провеждане на археологическо проучване на терените, които ще бъдат засегнати.

33.4 Археологически резерват “Ранно средновековен град Плиска” /Заповед №: РД-9Р-34 от 17.08.2015 г. /ДВ бр.64 от 2015г./ на МК./ . Определят се следните режими за опазване на АНКЦ:

а. Определя се като територия за археологическо проучване, консервация, реставрация и експониране;

б. Забранява се обработката на земята и всякакъв вид строителство, несвързано с консервационно-реставрационните работи и социализацията на археологическите недвижими културни ценности;

в. Допуска се ремонт и реконструкция на приемно-информационната сграда пред Източната порта на Плиска;

г. Допуска се изграждане на инфраструктура - електрозахранване, художествено и аленно осветление, водопровод, канал след провеждане на археологическо проучване на терените, които ще бъдат засегнати;

д. Цитираните дейности се съгласуват с МК на основание на чл. 84 от ЗКН.

33.4.1 Определят се четири режима за ползване на земята в охранителната зона.

I.Режим А - селскостопански земи, обособени в имоти и масиви по КВС, в които няма индивидуални или групови недвижими културни ценности, определени с граници и режими за ползване на земята:

а. Определя се като територия за археологическо проучване и наблюдение;

б. Запазва се начинът на трайно ползване на земята;

в. Забранява се промяна на предназначението на земята, освен при разширение на регулационните граници на гр. Плиска в западна, северна и източна посоки;

г. Обработката на земята се ограничава до дълбочина 0,30 м.

д. Забранява се извършване на насипни работи;

е. Допуска се изграждане и ремонт на инфраструктура като изкопните работи се наблюдават от археолог, определен от РИМ Шумен, за което Общините уведомяват музея за издадените строителни разрешения. По време на строителните работи стриктно се спазват изискванията на чл. 160, ал. 2.;

ж. За комплекса на съществуващия мотел се допуска ремонт и реконструкция в рамките на застроената площ, при запазване на етажността и плоския покрив.

II.Режим Б - територия на северното разширение на каменната стена на Плиска:

- а. Определя се като територия за археологическо проучване и наблюдение;
- б. Запазва се начинът на трайно ползване на земята;
- в. Забранява се промяна на предназначението на земята;
- г. Обработката на земята се ограничава до дълбочина 0,20 м.;
- д. Забранява се извършване на насипни работи;
- е. Допуска се изграждане и ремонт на инфраструктура като изкопните работи се наблюдават от археолог, определен от РИМ Шумен, за което Общините уведомяват музея за издадените строителни разрешения. По време на строителните работи стриктно се спазват изискванията на чл. 160, ал. 2;

III. Режим В - земеделски имоти, в които са регистрирани всички археологически обекти, обособени е отделни номера в КВС на съответните землища, според археологическата карта на Външния град на Плиска:

- а. Определя се като територия на археологическо проучване, наблюдение, консервационно-реставрационни работи и социализация;
- б. Забранява се обработката на земята и имотите до археологическото им проучване могат да се ползват за ливади и пасище;
- в. Забранява се промяна на предназначението на земята;
- г. Допуска се изграждане на инфраструктура и трайни защитни покрития, свързани със социализацията на обектите;
- д. Всички дейности се съгласуват с МК съгласно изискванията на чл. 84 от ЗКН.

IV. Режим Г - урбанизирана територия на гр. Плиска:

- а. Определя се като територия за археологическо наблюдение. Всички строителни дейности, свързани с изкопни работи се извършват под наблюдение на археолог, определен от РИМ Шумен, за което Община Каспичан уведомява музея за издадените строителни разрешения. По време на изкопните работи стриктно се спазват изискванията на чл. 160, ал. 2.
- б. Допуска се разширение на регулационните граници на гр. Плиска в западна, северна и източна посоки.

33.5 Национален историко-археологически резерват „Мадара” /Наредба № 22 на Комитета за култура /ДВ бр.14/1981г./; /Протокол на междуведом. комисия от 07.09.2010 г../. Определят се следните режими за опазване на АНКЦ:

I. Предписания за опазване на територията на охранителна зона I:

- а. Определя се като територия за охрана на околния ландшафт.
- б. Забранява се промяната на предназначението на земята.

в. Не се ограничава начинът на ползване и на обработка на земята.

г. Забраняват се всякакви строителни дейности, с изключение на инфраструктура.

д. При всички дейности стриктно да се спазват изискванията на чл. 160, ал. 2 и чл. 161, ал. 1 от ЗКН.

е. Изкопните работи при изграждането на инфраструктурата се извършва под наблюдението на археолог от РИМ - Шумен.

ж. Забранява се откриването на кариери за добив на подземни богатства.

33.6. Археологическите обекти се опазват и устройват съобразно следните режимни изисквания за териториите им, определени със специални проучвания:

а. за територии с режим „А” на археологически обекти не са допустими благоустройствени, строителни, селскостопански, мелиоративни и други дейности, които биха нарушили целостта на почвения слой, като се допуска използването на земята като пасище;

б. за територии с режим „Б” на археологически обекти не са допустими изкопни работи, дълбочинна обработка на почвата, засаждане на дървета и култури с дълбока коренова система, като се допуска плитка обработка на почвата (оран) до 0,25 м;

33.7. За всички останали археологически паметници на културата от национално значение на основание чл.2, ал.1 от Наредба № 17 /ДЗ бр.35/79 г. и чл.15, ал.2 от ПУЗНИПК /ДЗ бр.102/76г./ се определят границите на паметниците и на охранителните им зони както следва:

I. Граници на паметниците

а. на крепостите и защитната преградна стена /дема/ - по външните лица на крепостните стени и по ръбовете на скалните откоси по линията на отбраната;

б. на окопи и валове - по външните ръбове на окопите и задната периферия на валовете;

в. на пътни връзки-по външните очертания на пътните платна, бордюрите или банкетите им.

II. Граници на охранителните зони

а. на линейните по план паметници: защитни преградни стени, старобългарски валове и пътища - по 10 м пред границите на паметниците: от двете им страни

б. на крепостите- на 50 и през границите на паметниците.

в. вътрешните граници на охранителните зони съвпадат с посочените граници на паметниците.

III. Предписания за опазване:

а. Проектите за всякакви строителни, благоустройствени и други работи на територията на охранителните зони задължително се съгласуват с НИПК, съгласно чл. 11, ал. 6 и чл. 15, ал.2 от ПУЗНИПК, като при изкопните работи се спазват разпоредбите чл.18 от ЗПКН /в.Известия, бр.29/69 Г./.

б. Регистрираните и обявени паметници с техните граници е необходимо да се нанесат от Общините и Кметствата на териториално-устройствените и общите планове, съгласно чл.19 от Наредба 5 на КК /ДВ бр. 6/79 г./ и чл.103 от ППЗТСУ.

33.8. За всички археологически обекти на територията на общината, които нямат категория или с категория местно значение или за сведение, се определя предварителна категория “национално значение”.

I. Определя се следният режим за тяхното опазване:

а. териториален обхват на археологическия обект (чл.8, т.1, б, “а” от Наредба №5 на Министъра на културата) - територията, очертана от външния контур на обекта.

б. териториален обхват на охранителната му зона (чл.8, т.1, б, ”б” от Наредба №5 на Министъра на културата) - 10 /десет/ метра около външния контур на обекта

II. Предписания за опазване на обекта и неговата среда (чл.8, т.2 от Наредба №5 на Министъра на културата) – допускат се следните дейности по археологическия обект:

а. теренно археологическо проучване по реда на чл.15, ал.1 от Закона за паметниците на културата и музеите и на Правилника за провеждане на теренни археологически проучвания в Република България (обн., ДВ, бр. 12/97 г.).

б. консервация, реставрация, експониране и социализация по реда на Закона за паметниците на културата и музеите.

в. регламентирани в нормативните актове дейности за съответната територия на археологическия обект съобразно със статута му на паметник на културата.

г. за всички други действия, засягащи археологическите паметници на културата, се носи административна или наказателна отговорност в съответствие с действащото законодателство.








34. В защитените територии за природозащита и защитените зони, мероприятията по опазване на природната среда и необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват въз основа на плановете за управление на защитени територии, заповедите за обявяване на защитените зони и определените режими, съгласно Закона за защитените територии, Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие.

35. При изработване на подробни устройствени планове и техните изменения, задължително заданието за изработване се внася в съответна РИОС за определяне на приложимата процедура, съгласно чл.125, ал.7 от ЗУТ.

ГЛАВА V.
ПОКАЗАТЕЛИ И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И
ЗАСТРОЯВАНЕ

36. Показатели за устройство и застрояване на териториите и отделни поземлени имоти, редвидени с ОУП на община Каспичан са следните:

Таблица 1. Таблица с показатели за устройство и застрояване.

Устройствена категория	Означение	Устройствени параметри			
		Макс. плътност на застрояване в %	Макс. Кинт	Мин. озеленена площ в %	Макс. височина в м.
Територии с жилищни функции		60	1,2	40	10
Територии с жилищни функции в общинският център град Каспичан		70	2,0	30	15
Територии за производствени и складови дейности		80	2,5	20	-
Смесената производствено-обслужваща територия		70	2,5	20	-
Територии за рекреационни дейности и вилни зони		40	0,8	60	7
Територии за обществено-обслужващи функции		60	2,0	30	-
Територии за озеленяване, паркове и градини		-	-	80	-