IX. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА

IX.1.1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Перущица се изготвят в съответствие с изискванията на чл.18, ал.3, т.4 от Наредба № 8 от 14 юни 2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове (Загл. Изменено - ДВ, бр. 22 от 2014г., в сила от 11.03.2014г.)

Главната цел на правилата и нормативите за прилагане на ОУП на Община Перущица е да се дефинират основните изисквания към устройственото планиране – подробните устройствени планове, които ще бъдат изработени за прилагане на ОУП.

IX.1.2. ОБЩИ ПРАВИЛА ЗА ДОПУСКАНЕ ИЗМЕНЕНИЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

IX.1.2.1. Общият устройствен план на Община Перущица може да се изменя при наличие на основанията, определени в чл.134, ал.1 от ЗУТ.

IX.1.2.2. Проектите за изменения на общия устройствен план на основанията по чл. 134, ал. 1 от ЗУТ се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на раздел III от глава седма от ЗУТ.

IX.1.2.3. При наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 1 компетентният орган (Общинският съвет) може да нареди с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на действащия общ устройствен план.

IX.1.2.4. Мотивираните предписания, с които се допуска да се изработи проект за изменение на общия устройствен план спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят.

IX.1.3. ОБЩИ ПРАВИЛА ЗА ДОПУСКАНЕ ИЗРАБОТВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

IX.1.3.1. Влезлите в сила или одобрените до датата на влизането в сила на Общия устройствен план подробни устройствени планове запазват действието си.

IX.1.3.2. Проектите за 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 преди сключването на договора за възлагане изработването на проекта, се довършват в съответствие с предписанието по чл.135 от ЗУТ.

IX.1.3.3. В процеса на изработване на Общият устройствен план проектите за подробни устройствени планове, се изработват по реда на **чл.133, ал.7 от ЗУТ.**

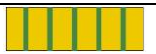
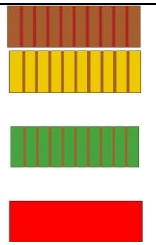
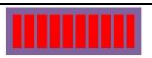
За начало на процеса на изработване на ОУП се счита датата на сключването на договора за възлагане изработването на проекта за общ устройствен план.

	ПРАВИЛА ПРИ ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ					
	Видове територии	**Осн. ЗУТ**	**Подвидове територии**	**ИЗИСКВАНИЯ**	**ВИД ПУП**	**ОБХВАТ**
1.	**В границите на урбанизираната територия – гр.Перущица**					
1.1.	**Поземлени имоти, включени в границите на новоурбанизирана територия**	**124а, ал.1, ал.2**	**В случаите, когато поземлените имоти са с осигурен транспортен достъп от съществуваща улица по регулация**	**ПУП – ПРЗ за един, или повече ПИ**	**ПУП – ПРЗ**	**Един, или повече ПИ**
		124а, ал.1, ал.2	**В случаите, когато поземлените имоти са с транспортен достъп от новопредвидена с ОУП улица**	**Задължително изготвяне на подробен устройствен план на структурна единица (минимум един квартал)**	**ПУП – ПУР и ПРЗ Схеми на транспортна и инженерна инфраструктура, съгл. Чл.108, ал.2 от ЗУТ**	**Обхват за ПУР - достатъчен за привързване новопредвидените улици към улици, предвидени в действащ регулационен план.**
1.2.	**Поземлени имоти, УПИ, включени в съществуващите граници на урбанизираната територия**	**124а, ал.1, ал.2 134, ал.2, вр. с ал.1**		**По общия ред, определен в ЗУТ.**	**ПУП –ПРЗ**	**По общия ред, определен в ЗУТ.**
1.3.	**Поземлени имоти, предвидени за включване в границата на урбанизираната територия.**	**Чл.16, ал.1, или ал.7 124а, ал.1, ал.2**	**Контактни с новия обходен път.**	**ПУП се допуска след изработване и одобряване на ПС КТС и подробен комуникационен проект за определяне трасето на обходен път. По изключение ПУП може да се изготви едновременно с ПС КТС и подробен комуникационен проект за определяне трасето на обходен път.**	**ПУП – ПУР и ПРЗ ПС КТС и подробен комуникационен проект за определяне трасето на обходен път. Схеми на транспортна и инженерна инфраструктура, съгл. Чл.108, ал.2 от ЗУТ**	**ПУП – ПУР - Обхват достатъчен за привързване новопредвиденият път към път от републиканската, или общинска пътна мрежа. ПРЗ – един, или повече ПИ.**
1.4.	**Поземлени имоти, предвидени за включване в границата на урбанизираната територия.**	**Чл.16, ал.1, или ал.7 124а, ал.1, ал.2**	**Контактни със съществувуващата граница на урбанизирана територия**	**Задължително изготвяне на подробен устройствен план на структурна единица (минимум един квартал) (По изключение при наличие на осигурен транспортен достъп – съществуваща улица, или улица предвидена в действащ план за регулация се допуска изготвяне на ПУП - ПРЗ за един, или група имоти)**	**ПУП – ПУР и ПРЗ Схеми на транспортна и инженерна инфраструктура, съгл. Чл.108, ал.2 от ЗУТ**	**Обхват за ПУР - достатъчен за привързване новопредвидените улици към улици, предвидени в действащ регулационен план.**

2.	**Извън границите на компактната урбанизирана територия**					
2.1.	**ПУП за поземлени имоти, включени в границите на селищни образувания**	**Чл.16, ал.1, или ал.7 124а, ал.1, ал.2**	**За новоурбанизирани територии - земеделски земи по §4(отменен) с предвиждане за вилно застрояване**	**Задължително изготвяне на подробен устройствен план на структурна единица (минимум един новообразуван квартал). Задължително привързване на новопредвидените улици с републиканска, или общинска пътна (улична) мрежа. (По изключение при наличие на осигурен транспортен достъп – съществуваща улица, или улица предвидена в действащ план за регулация се допуска изготвяне на ПУП - ПРЗ за един, или група имоти)**	**ПУП – ПУР, ПРЗ Схеми на транспортна и инженерна инфраструктура, съгл. Чл.108, ал.2 от ЗУТ**	**ПУП – ПУР - (минимум един новообразуван квартал) ПРЗ – един, или повече поземлени имоти**
2.2.	**ПУП за поземлени имоти, за територии с режим – допустима смяна на предназначението на земеделски земи**	**Чл.16, ал.1, или ал.7 124а, ал.1, ал.2**	**Контактни с новия обходен път.**	**ПУП се допуска след изработване и одобряване на ПС КТС и подробен комуникационен проект за определяне трасето на обходен път. По изключение ПУП може да се изготви едновременно с ПС КТС и подробен комуникационен проект за определяне трасето на обходен път.**	**ПУП – ПУР и ПРЗ ПС КТС и подробен комуникационен проект за определяне трасето на обходен път. Схеми на транспортна и инженерна инфраструктура, съгл. Чл.108, ал.2 от ЗУТ**	**ПУП – ПУР - Обхват достатъчен за привързване новопредвиденият път към път от републиканската, или общинска пътна мрежа. ПРЗ – един, или повече ПИ.**
			Контактни със съществуващата граница на урбанизирана територия, или път от републиканската и общинска пътна мрежа.	**Задължително изготвяне на подробен устройствен план на структурна единица (минимум един квартал) (По изключение при наличие на осигурен транспортен достъп – съществуваща улица, или улица предвидена в действащ план за регулация се допуска изготвяне на ПУП - ПРЗ за един, или група имоти)**	**ПУП – ПУР и ПРЗ**	**Задължително изготвяне на подробен устройствен план на структурна единица (минимум един квартал)**
			Попадащи в територията или охранителната зона на обекти НКЦ и/или предвидени за обслужване и социализиране на обекти НКЦ.	**Задължително изготвяне на ПУП. Да се прилагат изискванията на ЗКН**		
				За структурна единица да се счита територията, заключена между съществуващи, или новопредвидени пътища (улици), или речни, (водни) корита.		

IX.1.4. УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ

	Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. кинт	мин. озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс	Цвят	Площ / контур
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	ГРУПА ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ					Жилищните устройствени зони се застрояват предимно с жилищни сгради. Допуска се изграждане на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекта на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и гаражи, търговско-складови и безвредни производства, обекти на инженерната инфраструктура и други, при спазване на съответните устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост. Застрояването може да бъде свободно, групово и свързано. Не се допуска свързано основно застрояване на две странични регулационни линии в ъгловите урегулирани поземлени имоти.	**Ж**		площ
1	**Жилищна зона с малкоетажно застрояване**	50 60 40 60 70	1,0 1,2 1,0 1,2 3,5	40 40 60 40 30	10 10 10 10 15	Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височини до 10 м. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Показателите от втория ред се отнасят за териториите, които обхващат кв.кв.114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127 от действащия ПУП /ПРЗ/ на гр. Перущица. Строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя за жилищни функции. Показателите от третия ред се отнасят за териториите, в които е предвиден по-висок процент на озеленяване като елемент от зелената система. Показателите от четвъртия ред се отнасят за УПИ в територията Ткн В, съдържаща урегулирани имоти с единични недвижими културни ценности, и по-специално УПИ с НКЦ и УПИ, попадащи в охранителната зона на недвижими културни ценности да се съблюдават изискванията на Закона за културното наследство. Инвестиционните намерения да се съгласуват с Министерство на културата. Показателите от петия ред се отнасят за УПИ с обществено-обслужващи функции. Когато те не са указани в ОУП се доказват с ПУП, като площта, която те заемат не може да надвишава 20% от площта на съответния квартал. ¼ от минималната озеленена площ трябва да бъде осигурена за дървесна растителност. Допуска се свързано основно застрояване на две странични регулационни линии в ъгловите урегулирани поземлени имоти.	**Жм** **Жм** Ткн В		площ

	РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ, КУРОРТИ И ВИЛНИ ЗОНИ					Територии за рекреационни дейности.	**О**		площ
2	**Вилни зони**	40	0,8	50	7	Територии, предназначени за временен отдих – вилно застрояване. Допустимо е изграждане на обекти с обществено обслужващи функции и чисти производственифункции – до 30% от територията. 1/2 от минималната озеленена площ трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.	**Ов**		площ
	ГРУПА СМЕСЕНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ					Териториите са с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.	**Смф**		площ
3	**Смесена многофункционална зона**	70 10 70	3,5 0,5 3,5	30 80 30	15 10 15	Зона предимно за обитаване – нискоетажно и средноетажно за социална и бизнес инфраструктура и други функции, като не се допускат обекти с вредни отделяния и влияния. ¼ от минималната озеленена площ трябва да бъде осигурена за дървесна растителност. Показателите от втория ред се отнасят за горски територии с устройствен режим след допустимата промяна на презназначението въз основа на ПУП. Показателите на третия ред се отнасят за УПИ с обществено-обслужващи функции. Когато те не са указани в ОУП се доказват с ПУП.	**Смф**		площ
4	**Смесена многофункционална производствена зона**	80	2,5	20	15	Зона, в която се съчетават функциите и устройствените режими на предимно приздовствени зони, складови зони и територии с обществено-обслужващи функции. Допуска се обитаване до 20 % от територията при спазване на санитарно-защитните отстояния. Не се допускат складове и приздоства с вредни влияния. 1/3 от минималната озеленена площ трябва да бъде осигурена за дървесна растителност. По-голяма височина от 15 метра се доказва с ОУП съгласно чл. 138 от ЗУТ.	**Смфп**		площ
	ТЕРЕНИ ЗА СОЦИАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА					Терени, които обслужват дейностите, свързани с образованието, здравеопазването и социалните грижи и науката. Техните устройствени показатели се определят съгласно действащата нормативна уредба, приложима за съответния обект.			площ с контур
	ТЕРЕНИ ЗА ПАЗАРНА ИНФРАСТРУКТУРА	50	1	20	10	Основното предназначение е осигуряване на площните елементи на пазарната инфрастурктура.	**Тп**		площ с контур
	ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЗОНИ					Основно предназначение – за производствени и складови дейности и допълващите ги специфични функции.	**П**		площ
5	**Предимно производствена устройствена зона**	80	2,5	20	15	Основно предназначение – производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. Не се допускат производства с вредни отделяния. В територията се допускат и сгради с други функции съгласно чл.25, ал.2 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Възможно е надвишаване на указаната височина за технологично обосновано специфично застрояване, която се доказва с ПУП.	**Пп**		площ

	КОМУНАЛНО ОБСЛУЖВАНЕ И СТОПАНСТВО					Основното предназначение е осигуряване на площните елементи комунално обслужване и стопанство. Конкретните устройствени показатели се доказват с ПУП съобразен с нормите, приложими за територията.	**Ткс**		площ с контур
	УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА					Основните функции на тази зона са рекреативни, еколого-хигиенни, защитно-мелиоративни и други специфични. Допуска се изграждането на обекти със спортни и атракционни функции, при спазване на предвидените параметри за устройствената зона и терените.	**Оз**		площ
6	**Зони за озеленяване**					Основно предназначение – озеленени площи за широко обществено ползване. Изискванията към тях трябва да отговарят на чл. 32 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.	**Оз**		площ
7	**Терен за гробищен парк**					Територията се устройва с ПУП.	**Тгп**		площ с контур
11	**Горски парк**					Устройството на територията трябва да отговаря на чл. 62 от ЗУТ.	**Озг**		площ с контур
	ТЕРЕН ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ					Допуска се застрояване само за спорт и атракции. Устройствените показатели се установяват с ПУП съгласно чл.33 от Нар.7/ПНУОВТУЗ. Минималната площ, предвидена за озеленяване, за терени в границите на урбанизираната територия е от 20% до 40%, а извън тях – от 50% до 80%. ½ от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.	**Тса**		площ с контур
	ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ					Обхващат обработваеми ниви, обработваеми трайни насаждения и необработваеми земи. Застрояването и устройствените показатели се регламентират от ЗОЗ, ППЗОЗ и Наредба №19 за строителство в земеделските земи.			
	ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ					Не се допуска смяна на предназначението на земята съгласно ЗГ.			
	ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ ПО НАТУРА 2000					Защитена зона "БРЕСТОВИЦА" и защитена зона "РЕКА ВЪЧА - ТРАКИЯ". Да се прилагат разпоредбите на ЗБР.			площ
	ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ					Защитена местност "ПЕРЕСТИЦА". Да се прилагат разпоредбите на ЗЗТ.			площ
	ТЕРИТОРИЯ С ЕДИНИЧНИ НКЦ И ОХРАНИТЕЛНИТЕ ИМ ЗОНИ В ГРАНИЦИТЕ НА УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ - Ткн В					За УПИ в територията Ткн В, съдържаща урегулирани имоти с единични недвижими културни ценности, и по-специално УПИ с НКЦ и УПИ, попадащи в охранителната зона на недвижими културни ценности да се съблюдават изискванията на Закона за културното наследство. Инвестиционните намерения да се съгласуват с Министерство на културата на основание чл.83 от ЗКН.	**Ткн В**		
	ТЕРИТОРИЯ С ЕДИНИЧНИ НКЦ И ОХРАНИТЕЛНИТЕ ИМ ЗОНИ ИЗВЪН ГРАНИЦИТЕ НА УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ - Ткн А					Терени извън границите на урбанизираните територии на населеното място, предвидени за обслужващи дейности, подпомагащи експонирането и социализацията на недвижимата културна ценност. Строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделска земя. Да се прилагат разпоредбите на ЗКН и инвестиционните намерения да се съгласуват с Министерство на културата на основание чл.83 от ЗКН.	**Ткн А**		

						За недвижима културна ценност "Раннохристиянска базилика Червената църква", да се спазват предписанията от Протокол от 16.12.2008г, одобрен от Министъра на културата: за опазване на територията на недвижима културна ценност: • Определя се като територия за археологическо проучване, консервация, реставрация и експониране на археологическата недвижима културна ценност и принадлежащите структури; забраняват се всички видове изкопни работи, обработка на почвата и други дейности, които могат да унищожат или засегнат археологическите структури; • Допуска се промяна на предназначението на земята и извършване на изкопни строителни дейности, само ако са свързани с проучването, опазването и социализацията на недвижимата културна ценност. • Всички изкопни и строителни дейности, както и проекти за консервация, реставрация и експониране се с НИНКН. за опазване на охранителната зона на недвижима културна ценност • Забранени се изкопни и строителни дейности, несвързани със социализацията и експонирането на археологическата недвижимата културна ценност; в частите на имоти се допуска обработка на почвата до 0,25см дълбочина и засаждане на култури с плитка коренова система; не се допуска риголване, засаждане на култури с дълбока коренова система, заблатяване и други дейности, които могат да разрушат археологическите структури; • Допуска се промяна на предназначението на земята, само ако са свързани с опазването, експониране и социализацията на недвижимата културна ценност. • Всички изкопни и строителни дейности се предхождат задължително от археологическо проучване; проектите за консервация, експониране и социализация се съгласуват с НИНКН.			
	ТЕРИТОРИЯ С ЕДИНИЧНИ НКЦ И ОХРАНИТЕЛНИТЕ ИМ ЗОНИ ИЗВЪН ГРАНИЦИТЕ НА УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ					Терени извън границите на урбанизираните територии на населеното място, попадащи в територията на недвижима културна ценност и на охранителната й зона, определени на основание на чл.79 ал.4 и ал.6 от ЗКН, при възникване на инвестиционни намерения да се прилагат разпоредбите на ЗКН и да се съгласуват с Министерство на културата на основание чл.83 от ЗКН.			