



ОБЩИНА ДРЯНОВО

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДРЯНОВО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Дряново

ПОДПИС:

ИЗПЪЛНИТЕЛ: “ПРО КОНСУЛТ ДРЯНОВО“ ДЗЗД

ПОДПИС:

ГЛ. ПРОЕКТАНТ:. арх. инж. Николай Андреев

НОМЕР НА ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ: 06272

Ръководител проект:	Инж. арх. Николай Андреев
Членове и екип:	
Недвижимо културно наследство	Арх. Тодор Даскалов
Селищна мрежа и устройство на територии	Арх. Ивайло Кирилов
Екология, Опазване на околната среда, Зелена система	Арх. Галина Стоянова
Социално-демографски анализи и прогнози	Инж. арх. Николай Андреев
Техническа инфраструктура и комуникационно-транспортни системи	Инж. Христо Делигинев
Водоснабдяване и канализация	Инж. Симеон Жеков
Електроснабдяване и съобщения	Инж. Мирослав Митрофанов
Географски информационни системи, Геодезия, Картография и Фотограмметрия	Инж. Пламен Лилянов
Цифрова обработка, ГИС и пространствени анализи	Инж. Пламен Лилянов

СЪДЪРЖАНИЕ

Глава първа

ОБХВАТ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

Раздел I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел II

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ

Глава втора

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО

В ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ

Раздел I

УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ

Раздел II

УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ

Раздел III

УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ И СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ

Раздел IV

УСТРОЙСТВЕ НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТ

Раздел V

УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ

Раздел VI

ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Раздел VII

УСТРОЙСТВО НА ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ

Раздел VIII

НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ

Раздел IX

ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ

Раздел X

КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО

Глава трета

ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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 Дряново определят изискванията, устройственото и функционалното предназначение и ограниченията при застрояването, ползването и опазването на територията на община Дряново.

(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 Дряново в съответствие със специфичните природни и общественно-икономически дадености и да създаде най-благоприятни условия за обитаване, труд и отдих на население в общината.

(2) С прилагането на общия устройствен план и правилата и нормативи към него ще се осигурят:

1. Здравословни условия на обитаване, труд и отдих, както и сигурност на населението;
2. Запазване, обновяване и развитие на съществуващите населени места, съхраняване на техния специфичен облик и природно обкръжение;
3. Икономично използване на теренните и природните ресурси;
4. Опазване на културно-историческото наследство.

Чл.3.(1) Общият устройствен план обхваща територията на община Дряново в административно-териториалните ѝ граници. Графичната част е изработена в мащаб 1:25 000 за територията на общината.

(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 УСТРОЙСТВЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ

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

1. Жилищни територии
 - а) съществуваща жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване с височина до 10 м (**Жм**);
 - б) проектна жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване с височина до 10 м (**Жм1**).
2. Производствени територии

- а) съществуващи предимно производствена устройствени зони и терени (**Пп**);
- б) проектни предимно производствена устройствени зони и терени (**Пп1**).

3. Обществено-обслужващи територии и смесени многофункционални устройствени зони:

- а) съществуваща устройствена зона за обществено-обслужващи дейности (**Оо**);

4. Територии за рекреационни дейности

- а) съществуваща вилна зона (**Ов**);

- б) съществуващи други рекреации (спорт, атракции и др.) (**Са**).

5. Озеленени територии

- а) Съществуваща устройствена зона за озеленяване, паркове и градини (**Оз**);

- б) съществуващи терени за гробищни паркове (**Тгп**);

6. Терени за техническата инфраструктура:

- а) терени за транспортна инфраструктура (**Тти**);

- б) терени за площни обекти на техническата инфраструктура (**Тевк**).

7. Горски и земеделски територии:

- а) обработваеми земи – ниви;

- б) обработваеми земи – трайни насаждения;

- в) необработваеми земи;

- д) Гори;

- е) Горски терени;

8. Нарушени територии

- а) терени за възстановяване и рекултивация;

- б) други нарушени територии.

9. Защитени територии и защитени зони:

- а) защитени територии - защитени местности;

- б) защитени територии – природни забележителности;

- в) защитени зони от мрежата Натура 2000 по Директива за местообитанията;.

10. Територии за защита на недвижимите културни ценности – единични и археологически обекти. Режимите за ползване, в които попадат археологическите обекти са упоменати в Приложение №2. АИС-АКБ, НАИМ-БАН към обяснителната записка на плана.

(2) Устройство 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.

(3). Община Дряново изпълнява поэтапна програма за проектиране, доизграждане и модернизиране на водоснабдителните мрежи в населените места.

(4). За новите устройствени зони за жилищни, производствени и със смесени функции да се осигурява приоритетно реконструкция/модернизация или изграждане на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения за пречистване на отпадъчните води.

(5). За всички устройствени зони в гр. Дряново - Жилищни територии, Производствени територии, Обществено-обслужващи територии и смесени многофункционални устройствени зони и Територии за рекреационни дейности, както

и за крайпътни обекти при процедиране на планове и инвестиционни проекти да се осигурява отвеждането и третирането на битовите и производствени отпадъчни води, с цел опазване чистотата на повърхностните и подземни води.

(6). С цел недопускане на нерегламентирани сметища в строителните разрешения да се вписват изисквания за събиране, изнасяне на депо/ обезвреждане на строителните отпадъци.

Глава втора **ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО** **В ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ**

Раздел I **УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ**

Чл.5.(1) Жилищните устройствени зони (**Жм** и **Жм1**) се застрояват предимно със сгради за постоянно и/или временно 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 отделения и влияния.

(3) По характер застрояването в жилищните устройствени зони (**Жм** и **Жм1**) на територията на община Дряново се определя като преобладаващо ниско - с височина до 10 м.

Чл.6.(1) В проектна жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване с височина до 10 м (**Жм1**), максималната плътност на застрояване е до 30%, кинт – 0,80, минимален процент на озеленяване – 50%.

(2) Подробен устройствен планове за проектна жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване с височина до 10 м (**Жм1**) се изработват с обхват минимум една структурна единица.

Чл.7. В границите на жилищна устройствена зона **Жм1** е допустимо свободно и свързано застрояване в два и повече индивидуални урегулирани поземлени имоти, както и групово застрояване в големи урегулирани поземлени имоти, съчетано със застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти.

Чл.8. Не се допуска свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии в ъгловите урегулирани поземлени имоти.

Чл.9. Необходимите места за паркиране и гариране за обектите, предвидени за изграждане в урегулиран поземлен имот в жилищните устройствени зони **Жм** и **Жм1** се осигуряват при спазване на изискванията на чл. 24 от Наредба №2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи в

урбанизираните територии (ДВ бр. 86 от 1 октомври 2004 г., попр. ДВ. бр.93 от 19 октомври 2004 г.).

Чл.10. При изработването на нови и изменения на действащите подробни устройствени планове в съществуващите граници на населените места задължително е да се извършват обемно – устройствени проучвания.

Чл. 11. При урбанизиране на територии край реки и дерета, в т.ч. суходолия да се съблюдава изискването за осигуряване възможност за достъп за почистване, укрепване и поддържане на речното корито, дерето или суходолието.

Чл. 12. При урбанизиране на територии около водни обекти, в подробните устройствени планове да се включват ограждения за регулации на речните корита и изграждане на необходимите защитни съоръжения.

Чл. 13. Устройство и строителни инициативи и свързаните с тях инвестиционни предложения, планове и проекти засягащи и/или граничещи с водни обекти, да се процедират при спазване на установените съгласно Закона за водите процедури, и да се съобразяват с Плана за управление на речните басейни 2016-2021 г. в Дунавския район.

Чл. 14. В представените за съгласуване от БДДР по реда на ЗУТ планове и проекти, коректно да се отразяват водните течения и площи.

Раздел II

УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ

Чл.15. Предимно производствени устройствени зони и терени (**Пп** и **Пп1**) 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.

Чл.16. В границите на предимно производствени устройствени зони и терени (**Пп** и **Пп1**) е допустимо свободно и свързано застрояване.

Чл.17. (1) Необходимите места за паркиране и гариране за обектите, предвидени за изграждане в УПИ, се осигуряват при спазване на изискванията на чл. 24 от Наредба №2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ бр.86 от 1 октомври 2004 г., попр. ДВ. бр. 93 от 19 октомври 2004 г.)

(2) При планиране и процедиране на проекти за предприятия/ съоръжения които включват съхранение на опасни химични вещества и смеси, да се изготвя оценка на безопасността на съхранение на опасните химични вещества и смеси. Одобряването на планове и проекти да става след издаване на становище от компетентния орган

РИОСВ/МОСВ за спазване на общите и организационни изисквания за съхранение, определени в съответния специален закон и подзаконов нормативен акт.

(3) При изработване на подробни устройствени планове за производствени зони граничещи с жилищни зони (1/Пп1 – южно от кв. Никоевци на гр. Дряново, 1/Пп1 - северно от с. Царева ливада, 1/Пп1 в с. Радовци, 3/Пп1 южно от с. Руня, 1/Пп1 северно от с. Соколово, 1/Пп1 западно от с. Туркинча, 1/Пп1 - северозападно от с. Керека, 1/Пп1 северно от с. Славейново, 2/Пп1 източно от с. Славейново, 1/Пп1 югоизточно от с. Гостилница 2/Пп1 северно от с. Геша) да се осигурява буферен зелен пояс с висока дървесна растителност с минимална ширина от 10 метра. При изготвяне / одобряване на инвестиционни проекти в съществуващи производствени зони или за отделни имоти с предназначение ПП, граничещи или в близост до жилищни зони да се изисква проектите по част „Паркоустройство и благоустройство“ да предвидят зелен пояс с висока дървесна растителност в посоката на жилищните зони.

Раздел III

УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ И СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ

Чл.18.(1) Териториите в устройствени зони (**Оо**) са предназначени предимно за осигуряване на обекти за обществено обслужващи дейности – образование, здравеопазване, социални грижи, обществено хранене, култура, религия, административни и делови услуги и др.

(2) Териториите за обществено обслужване се застрояват след изработване на подобрен устройствен план, съгласно целите на проекта и съобразен с Наредба №7 за Правила и Нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Раздел IV

УСТРОЙСТВЕ НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТ

Чл.19. Устройствовите зони и терените за рекреационни дейности (**Ов**, и **Са**) се застрояват предимно със сгради за временно обитаване и рекреационно ползване, както и обслужващи обекти и съоръжения за нуждите на индивидуалния и организиран отдых и туризма.

(1) Минимум половината от новопредвидените озеленени площи в границите на курортните територии следва да са с дървесна растителност.

Раздел V

УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ

Чл.20. (1) В съществуващите и проектни устройствени зони за озеленяване, паркове и градини (**Оз**) могат да се изграждат детски площадки, площадки за спортни и културни дейности – концертни естради, летни амфитеатри, 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.

(2) В съществуващите терени за гробищни паркове (Тгп) могат да се допускат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство, преместваеми обекти и др.

(3) Изграждането и поставянето на обектите по ал. 1 и 2, както и на сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха се разрешава, само ако не водят до промяна на основните характеристики на озеленената площ.

Раздел VI

ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Чл.21. Подробни устройствени планове за елементите на техническата инфраструктура се съобразяване с изискванията на Закона за устройство на територията, Закона за пътищата, Закон за водите, Закон за енергетиката, Закона за електронните съобщения и други, както и поднормативните им актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.

Раздел VII

УСТРОЙСТВО НА ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.22.(1) При спазване на изискванията на Закона за горите и на Закона за опазване на земеделските земи и след промяна предназначението на горите и на земеделските земи е допустимо изграждането на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура.

(2) Мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в земеделските и горските територии се устройват с парцеларни планове съгласно чл. 110, ал. 1, т. 5 от Закон за устройство на територията. Парцеларните планове се изработват в обхват минимум една структурна единица.

(3) В териториите предвидени за горско или земеделско ползване не се допуска промяна на предназначение, а строителство е допустимо само за обекти попадащи в обхвата на Наредба №19/2012г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им.

(4) Не се допуска промяна на предназначението на обработваеми, необработваеми и горски територии, които не попадат в съществуващи или проектни устройствени зони за урбанизация.

Раздел VIII

НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ

Чл.23.(1) Терени за възстановяване и рекултивация включват съществуващите 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.

(2) Терени за възстановяване и рекултивация се обособяват върху терени за добив на полезни изкопаеми с прекратена добивна дейност. Подлежат на поетапно закриване и рекултивация. След рекултивацията им тези терени се използват при спазване на режимите, установени за териториите, в които попадат.

(3) Забранява се застрояването в ПИ23947.123.834 по КК и КР на гр. Дряново отреден за сметище.

Раздел IX

ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ

Чл.24. (1) Изработване на подробни устройствени планове за поземлени имоти попадащи в границите на защитените територии и зони е допустимо при съобразяване с изискванията на Закона за устройство на територията, Закона за опазване околната среда, Закона за защитените територии и Закона за биологичното разнообразие, поднормативните актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.

(2) При настъпване на регламентирани изменение в границите на защитени зони, след сизиране от компетентния орган се изготвя помощна схема към ОУП с нанесени актуални граници. За планове и проекти попадащи в новите граници на защитените зони се спазват изискванията на чл. 26, ал.1, чл.27, чл.28 и чл.29.

Чл.25. При одобряване на планове, проекти, реализиране на инвестиционни предложения, залесителни, озеленителни, възстановителни и рекултивационни мероприятия, попадащи изцяло или частично в границите на защитена зона не се допуска озеленяване с инвазивни и/или други чужди и нехарактерни растителни видове.

Чл.26. Не се допуска трайна промяна на ландшафта, включително промяна на Предназначението и начина на трайно ползване на територията, ново строителство и проектиране на нови и разширяване на устройствени зони/ПУП, в или засягащи особено важни места в защитените зони, представляващи ключови елементи на зоните, екотони и биокоридори: приоритетните за опазване типове природни местообитания: скали: голини; горски поляни; дерета; гори и храсти в земеделски земи; граничещи с гори ливади, пасища и мери; влажни/заливаеми ливади/пасища и влажни юни (блата, мочурища и др.); други естествени водни обекти.

Чл.27. Не се допуска нова урбанизация и строителство, с изключение на инфраструктура, в 50-метрови ивици от двете страни (ляв и десен бряг) на р.Дряновска и р.Янтра. извън границите на съществуващите урбанизирани територии, стопански дворове и други застроени стопански обекти, към датата на влизане в законна сила на становището.

Раздел X

КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО

Чл.28.(1) Територии за защита на недвижимите културни ценности се устройват съобразно изискванията и определенията от НИОНКЦ режими за опазване на недвижимите културни ценности.

(2) В частите от извън урбанизираните територии на община Дряново, 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. 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.29.(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 предвижданията 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 ЗУТ преди влизането в сила на новия Общ устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, запазват действието си.

(4) 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 привеждат в съответствие с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане преди одобряването им.

Чл.30.(1) Изработването на подробни устройствени планове се възлага по реда на чл. 126 от Закон за устройство на територията въз основа на изготвеното за случая задание за проектиране съобразно правилата и нормативите и устройствените изисквания, предвидени в Общия устройствен план на община Дряново.

(2) Подробни устройствени планове могат да се възлагат и от заинтересувани лица след разрешение от кмета на общината, ако заявените инвестиционни намерения на заявителя съответстват на предвижданията на общия устройствен план.

(3) Исканията за допускане на устройствена процедура за изработване на проект по ал. 2 се правят с писмено заявление до кмета на общината, придружено от задание за проектиране, обосноваващо необходимостта от изработването на плана.

(4) В 30-дневен срок от постъпване на писменото заявление по предходната алинея кметът на общината отказва или разрешава изработването на подробния устройствен план за сметка на заявителя. Преди издаване на разрешението кметът на общината изисква от експертния съвет да се произнесе по направеното искане. С разрешението на кмета на общината се определя обхватът на проекта, който може и да не съответства на границите, посочени от заявителя.

Чл.31.(1) Подробните устройствени планове за структурните единици в ново урбанизираните територии се изработват при условията и по реда на чл. 16 от Закон за устройство на територията.

(2) Със заданието за проектиране се определят границите, в които проектът ще бъде изработен по правилата на чл. 16 от Закон за устройство на територията, като се изключват поземлените имоти, попадащи в обхвата на структурната единица, които са урегулирани със заварен подробен устройствен план. Частите от тези поземлени имоти, необходими за изграждане на обектите по чл. 205 от Закон за устройство на територията се придобиват чрез отчуждително производство, проведено по реда на Закона за общинската собственост след влизане в сила на подробния устройствен план.

(3) Преди възлагането на проекта за подробен устройствен план кметът на общината изисква комисията по чл. 210 от Закон за устройство на територията да определи пазарната стойност на поземлените имоти в обхвата на структурната единица, предмет на възлагането.

(4) С проекта за подробен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, на обектите на социалната инфраструктура, както и на озеленените площи за широко обществено ползване - публична общинска собственост и се определя коефициентът за редукия на всеки поземлен имот, но не повече от 25% от площта на всеки поземлен имот.

(5) При определяне на площите по предходната алинея, както и при урегулиране на поземлените имоти в обхвата на плана се спазват следните правила:

1. За всеки поземлен имот се определя урегулиран поземлен имот, чиято пазарна стойност не може да е по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им;

2. По желание на собственика на поземления имот за него могат да се образуват повече от един урегулирани поземлени имоти, като в този случай общата им пазарна стойност не може да е по-малка от пазарната стойност на имота преди урегулирането му;

3. При постъпило искане от собственици на поземлени имоти, придружено от предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи,

с проекта за подробен устройствен план могат да се образуват съсобствени урегулирани поземлени имоти (УПИ). В този случай пазарната стойност на съсобствения УПИ не може да е по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им;

(6) Изготвеният проект за подробен устройствен план във фаза предварителен проект се внася в комисията по чл. 210 от Закон за устройство на територията за определяне на пазарната стойност на урегулираните поземлени имоти.

(7) Проектът за подробен устройствен план се одобрява по реда на чл. 129 от Закон за устройство на територията

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на настоящите правила и нормативи:

1. *„ново урбанизирани територии“* са териториите за разширение на населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на вилни зони, ваканционни селища и курортни, както и зоните (отделни поземлени имоти или група поземлени имоти) извън строителните граници, определени с общия устройствен план на община Дряново, в които е допустимо застрояване над определените нормативи за земеделски и горски територии, при които се изисква промяна на предназначението.

§ 2. Задължителни процедури по ЗООС преди одобряване на планове и/или издаване на строителни разрешения

2. Планове, програми, проекти и инвестиционни предложения, за които се изисква провеждане на процедура по ОВОС и ЕО по реда на Глава Шеста от ЗООС и/или на поднормативната уредба към него, се одобряват по реда на съответния специален закон, само след произнасяне с акт за съгласуване от компетентните органи по околна среда и при съобразяване с препоръките от извършените оценки, както и с условията и мерките в съответния акт.

3. Инвестиционни предложения, предвиждащи изграждане на нови предприятия и/или съоръжения, попадащи в обхвата на Глава Седма, Раздел Първи от ЗООС, се одобряват по реда на съответния специален закон и само след съгласуване с РИОСВ - Велико Търново.

4. Инвестиционни предложения, предвиждащи изграждане на нови инсталации, и съоръжения попадащи в обхвата на Глава Седма. Раздел Втори от ЗООС, се одобряват по реда на съответния специален закон и само след получаване на съответните решения по реда на Глава Шеста от ЗООС или след получаване на комплексно разрешително.

5. При прокарване на нови улици, пътища и/или промяна на параметрите и категорията им, се изисква проектиране и изграждане на прокари за различни животински видове, съобразени с пътищата на миграцията им.

6. При проектиране на обекти в близост до свлачищни зони да се спразват изискванията на чл. 96 от ЗУТ.

§ 3. Задължителни изисквания за опазване на подземните богатства

1. *При постъпване на информация от компетентни органи за наличие на находища с доказани, но непогасени запаси, или нови находища за подземни богатства*

същите да се отразят в помощна схема към плана с графично изображение (контур, ицриховка).

2. В територии с налични непогасени запаси на подземни богатства или новооткрити такива се Забранява урбанизация / изпълнение на планове и проекти до окончателното погасяване на запасите.

3. Изключение по т.2 се допускат само при добиви на подземните богатства по минен или друг невъзпрепятстващ урбанизацията способ и само след получаване на писмено становище/ съгласие от компетентния орган – Министерство на енергетиката.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

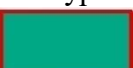
§ 2. За неуредените с настоящите правила и нормативи въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на община Дряново, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията, Закона за културното наследство, Закона за защитените територии, Закона за биологично разнообразие, 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 Дряново. Правилата и нормативите са изработени в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1 Закон за устройство на територията и се одобряват едновременно с Общия устройствен план на община Дряново.

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

**ПОКАЗАТЕЛИТЕ 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 съществуваща	60	1,20	40	10	Кафяво 	площ
2. Жс – Жилищна устройствена зона с със средна височина	70	1,5	30	15	светло кафяво 	площ
3. Жк - Жилищна устройствена зона с комплексно строителство	-	-	-	-	тъмно кафяво 	площ
4. Жм1 - Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване проектна	30	0,80	50	10	Оранжево със светло-кафяво райе 	площ с щрих върху основния цвят
ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ						
5. Пп - Предимно производствена устройствена зона и терени съществуващи	80	2,5	20		Тъмно лилаво 	площ
6. Пп1 - Предимно производствена устройствена зона и терени, проект	80	1,50	20		Светло лилаво 	площ
ОБЩЕСТВЕНО-ОБСЛУЖВАЩИ ТЕРИТОРИИ И СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ						
7. Оо - Устройствена зона	Устройството и застрояването се осъществяват след изработване на				Червено	площ

за обществено-обслужващи дейности, съществуваща	подробен устройствен план, съобразен целите на застрояване и нормативите отредени в Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и одобрен от главния архитект на общината.						
ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ							
8. Ов - вилна зона, съществуваща	40	0,8	50	7	жълто с зелено райе 	площ с шрих върху основния цвят	
9. Са - Други рекреации (спорт, атракции и др.), съществуваща	Зони за озеленяване, спорт и атракции. За спортни и атракционни обекти със специфичен устройствен режим, конкретизиран с ПУП и одобрени от главния архитект на общината.				зелено с червен контур 	площ/контур	
ОЗЕЛЕЛНЕНИ ТЕРИТОРИИ							
10. Оз – Устройствена зона за озеленяване, паркове и градини, съществуваща	Устройството и застрояването се осъществяват след изработване на подробен устройствен план, съобразен с целите на застрояване и нормативите отредени в Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и одобрен от главния архитект на общината. Изграждането и поставянето на обекти в зоните за озеленяване се извършват съгласно чл. 32, ал. 3 от Наредба №7 за правила и Нормативи за устройство на отделните видове територии.				светло зелено 	площ	
11. Тгп - Терени за гробищни паркове, съществуващи	По периферията на гробищните 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).				тъмно зелено с червен контур 	площ / червен контур/	

12. Тгп1 - Терени за гробищни паркове, проектна		тъмно зелено с червен щрих и контур 	площ / контур и щрих
ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА			
13. Тти - Терени за транспортна инфраструктура	Устройството и застрояването на елементите на техническата инфраструктура се съобразяват със	светло сиво 	площ
14. Тевк - Терени за площи обекти на техническата инфраструктура	Закон за устройство на територията, Закон за пътищата, Закон за водите, Закон за енергетиката, Закон за електронните съобщения и други, както и поднормативните им актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.	тъмно сиво 	площ
ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ			
15. Гори	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.	тъмно зелено 	площ
16. Горски терени	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.	тъмно жълт със зелен контур 	площ /контур
17. Сср1 - Земя с възможност за застрояване на земеделски нужди	Предвидена е предимно върху земи ниска категория. Допустимите функции и параметри на застрояване се определят съобразно функционалното предназначение и параметри на съседните устройствени зони и терени. В случаите, когато е допустимо обитаване, застрояването е ниско при макс. плътност 25 % и макс. Кинт 0,6. Строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя.	тъмно жълт с кафяв щрих 	площ с щрих върху основния цвят
НАРУШЕНИ ТЕРЕНИ			

18. Терени за възстановяване и рекултивация	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.	Лилаво 	площ
19. Други нарушени територии	Спазвайки всички законови изисквания по наредба №26 след рекултивация тези терени се използват при спазване на режимите, установени за териториите, в които попадат.	тъмно жълт 	площ
КУЛТУРНО-ИСТРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО			
20. Ткн - Територии за опазване на културното наследство	Допълнителен режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона за културното наследство.	оранжево с кафяв контур 	площ/контур
ДРУГИ ТЕРЕНИ			
21. Тзсп - Територии за природозащита	Устройството на тези територии се осъществява съгласно Закона за защитените територии и въз основа на планове за управление и други устройствени планове. Строителство се допуска, ако е предвидено по тези планове и при влязъл в сила подробен устройствен план.	зелено с жълт ветикален штрих 	площ с штрих върху основния цвят