

ОБЩИНА СИМЕОНОВГРАД

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН**

НА ОБЩИНA СИМЕОНОВГРАД

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община Симеоновград

**ПОДПИС:**

**ИЗПЪЛНИТЕЛ: Обединение „План Консулт Симеоновград“ ДЗЗД**

**ПОДПИС:**

**ГЛ. ПРОЕКТАНТ:**.

**НОМЕР НА ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ:**

**АВТОРСКИ КОЛЕКТИВ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ръководител проект:** | **Проф. Иван Николов Никифоров** |
| **Членове и екип:** |
| Урбанизъм и Недвижимо културно наследство | Росица Йорданова Никифорова |
| Ландшафтна архитектура | Виктория Георгиева Георгиева |
| Икономически анализи и прогнози | Явор Веселинов Марангозов |
| Транспортна инфраструктура | Александър Алексиев Витанов |
| Водоснабдяване и канализация | Руси Йорданов Желев |
| Електрически мрежи | Николай Димитров Андреев |
| Геодезия | Пламен Петков 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**

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

**(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 Симеоновград в съответствие със специфичните природни и обществено-икономически дадености и да създаде най-благоприятни условия за обитаване, труд и отдих на населението 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 богатото културно‐историческото наследство.

**Чл.3.(1)** Общият устройствен план обхваща територията на община Симеоновград в административно‐териториалните й граници. Графичната част е изработена в мащаб 1:25000 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 Симеоновград 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);

в) проектна жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване с височина до 10 м (Жм1).

2. Производствени територии

а) съществуващи предимно производствена устройствена зона и терени (Пп);

б) проектни предимно производствена устройствена зона и терени (Пп1).

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

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

б) проектна устройствена зона за обществено-обслужващи дейности (Оо1);

4. Територии за рекреационни дейности

а) проектна курортна устройствена зона и комплекси (Ок);

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

5. Озеленени територии

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

б) Проектна устройствена зона за озеленяване, паркове и градини (Оз1);

в) съществуващи терени за гробищни паркове (Тгп);

г) проектни терени за гробищни паркове (Тгп1);

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;

г) земеделски земи с възможност за промяна на предназначението (С1);

д) Гори;

е) Горски терени;

8. Нарушени територии

а) терени за възстановяване и рекултивация.

9. Защитени територии и защитени зони:

а) защитени зони от мрежата Натура 2000 по Директива за местообитанията;

б) защитени зони от мрежата Натура 2000 по Директива за птиците.

10. Територии за защита на недвижимите културни ценности (Ткин) – единични и групови и археологически обекти. Режимите за устройство и застрояване на територии за опазване на културното наследство се определят със Специфични правила и норми за прилагане на плана.

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

**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 отделяния и влияния.

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

**(4)** В съществуващите строителни граници на град Симеоновград, за терените застроени с жилищни сгради изпълнени по методите на индустриалното строителство се обособяват устройствени зони Жс с преобладаващо средно застрояване с височина до 15 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)** Подробните устройствени 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 Жм1 се осигуряват при спазване на изискванията на чл. 22 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.

**Раздел II**

**УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл.11.** 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.12.** В границите на предимно производствени устройствени зони и терени (Пп и Пп1) е допустимо свободно и свързано застрояване.

**Чл.13.** Необходимите места за паркиране и гариране за обектите, предвидени за изграждане в УПИ, се осигуряват при спазване на изискванията на чл. 22 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.)

**Раздел III**

**УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ И СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ**

**Чл.14.(1)** Териториите в устройствени зони (Оо и Оо1) 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.

**Чл.15.** Териториите в устройствена зона (Смф1) 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 отделяния и влияния. Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда.

**Чл.16. (1)** В проектна смесена многофункционална зона (Смф1) се спазват следните устройствени показатели: Плътност -50 %; Кинт - 1; Озеленяване - 50%. **(2)**Необходимите места за паркиране и гариране за обектите, предвидени за изграждане в урегулирани поземлени имоти се осигуряват при спазване на изискванията на чл. 22 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.)

**Чл.17.** В границите на проектна смесена многофункционална зона (Смф1) е допустимо свободно и свързано застрояване.

**Раздел IV**

**УСТРОЙСТВЕ НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТ**

**Чл.18.** Устройствените зони и терените за рекреационни дейности се (Ок, Са) застрояват предимно със сгради за временно обитаване и рекреационно ползване, както и обслужващи обекти и съоръжения за нуждите на индивидуалния и организиран отдих 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.19. (1)** Съществуващите и проектни устройствени зони за озеленяване, паркове и градини (Оз и Оз1) 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)** Съществуващите и проектни терени за гробищни паркове (Тгп и Тгп1) 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.20.** 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 й поднормативните им актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.

**Раздел VII**

**УСТРОЙСТВО НА ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ**

 **Чл.21.(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.

**Раздел VIII**

**НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл.22.(1)**Терени за възстановяване и рекултивация включват съществуващите сметища, които подлежат на поетапно 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.

**Раздел IX**

**Защитени територии и защитени зони**

**Чл.23.** 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.

**Раздел X**

**културно‐историческото наследство**

**Чл.24.(1)** Територии за защита на недвижимите културни ценности се устройват съобразно изискванията и определените от НИОНКЦ режими за опазване на недвижимите културни ценности.

**(2)** В частите от извънурбанизираните територии на община Симеоновград, 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.

**Чл.25.** За обектите на недвижимото културно наследство (НКН) следва да бъдат изработени планове за опазване и управление (ПОУ) , съгласно Методически указания и изисквания на НИНКН.

**Чл.26.** До изработването на ПОУ за обектите на НКН се прилагат предвижданията на ОУПО.

**Чл.27.** Предвижданията на ПОУ са основание за изменение на ОУПО, ако са в интерес на съответния обект, привнасят обществена полза и са в съответствие с експертизата на МК.

**Чл.28.** ОУПО определя видовете терени на НКЦ и охранителните им зони, подробно описани в Приложение № 1, което е неделима част от специфичните правила и нормативи.

**Чл.29.** В защитените територии за опазване на НКН не се допуска изграждането на електропроводи, съоръжения за промишлен добив на енергия от ВЕИ и др. подобни мероприятия, които биха застрашили опазването на ПК.

**Чл.30.** Съществуващите терени на инженерно-техническата инфраструктура, попадащи в териториите на КИН, продължават да функционират като такива при условията на ограничителния режим, в който попадат.

**Чл.31.** С ОУПО Симеоновград се определят критерии за изменение на ОУПО във връзка със защитата, опазването, експонирането и социализацията на НКН на територията на община Симеоновград.

**Чл.32.** Изменения на ОУПО Симеоновград по чл. 9 са допустими в следните случаи:

* 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 (съгласно Методически указания и изисквания на НИНКН);
* 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, които нарушават спецификата на неговия локален и регионален ценностен контекст;
* във връзка с осигуряване на комуникационни съоръжения за достъп до ПК;
* във връзка с провеждане на магистрални и локални инфраструктурни проводи и мрежи;
* 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 (зоните на интегрирани туристически маршрути в графичната част на ОУПО);
* вследствие на изработване, одобряване и влизане в сила на ПОУ по чл.3 за обектите на недвижимото културно наследство.

**Чл.33.** ОУПО Симеоновград определя изисквания към Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) по отношение на НКН, както следва:

1. Актуализиране на регистрационните списъци на НИНКН (кореспонденция с АКБ) за община Симеоновград;
2. Провеждане на процедури за деклариране, окончателна оценка и предоставяне на статут на КЦ в община Симеоновград, за които това не е осъществено досега;
3. Определяне на КЦ, за които ще се проведе процедура по ЗКН за определяне на границите им, на охранителните им зони и предписания за опазването им. За останалите КЦ важи разпоредбата по чл. 79 от ЗКН;

**Чл.34.** ОУПО Симеоновград определя изисквания към Националния археологически институт с музей (НАИМ) към БАН и Регионалния исторически музей (РИМ) – Хасково по отношение на НКН (археологическите обекти), както следва:

1. конкретизиране/прецизиране на обхвата и местоположението на зоните за археологическо наблюдение;
2. актуализиране на регистрационните списъци на АКБ за територията на община Симеоновград;

проучване и оценка на археологическите КЦ и определяне на границите на археологическите обекти и на охранителните им зони.

**Глава трета**

**ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ**

**Чл.35.(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.36.(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 Симеоновград.

**(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.37.(1)** Подробните устройствени планове за структурните единици в новоурбанизираните 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 редукция 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. 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)** В случай че с решението на комисията по чл. 210 от Закон за устройство на територията се докаже спазване на изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3 ЗУТ, проектът се съобщава, съгласува и се приема от общински експертен съвет по устройство на територията по правилата на чл. 128 от Закон за устройство на територията.

**(8)** В случай че с решението на комисията по чл. 210 от Закон за устройство на територията не се докаже спазване на изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3, именно урегулираните поземлени имоти да са с пазарна стойност не по‐малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, проектът се връща на проектанта за преработка.

**(9)** 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. ***„новоурбанизирани 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 Симеоновград, в които е допустимо застрояване над определените нормативи за земеделски и горски територии, при 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 Симеоновград, 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 Симеоновград. 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 Симеоновград.

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

**приложение №1**

**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 | 30 | 1,20 | 50 | 10 | Кафяво | площ  |
| **2. Жм1 -** Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване проектна | 30 | 0,80 | 50 | 10 | Тъмно оранжево райе на светло оранжев фон с сив контур | площ с щрих в/у основния цвят / контур |
| **ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ** |
| **3.** **Пп** - Предимно производствена устройствена зона и терени съществуващи | 60 | 2,00 | 30 |   | Тъмно лилаво | площ |
| **4.** **Пп1 -** Предимно производствена устройствена зона и терени проект | 50 | 1,50 | 50 |  | Светло лилаво | площ |
| **ОБЩЕСТВЕНО-ОБСЛУЖВАЩИ ТЕРИТОРИИ И СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ** |
| **5. Оо** - Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности, съществуваща | Устройството и застрояването се осъществяват след изработване на 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. | червено | площ |
| **6. Оо1** - Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности, проектна | Жълто райе на червен фон с жълт контур | площ с щрих в/у основния цвят / контур |
| **ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ** |   |   |
| **7. Ок** - курортна устройствена зона и комплекси,проектна | 20 | 1,00 | 50 | 7 | Червено райе на зелен фон | площ с щрих върху основния цвят |
| **8. Са** - Други рекреации (спорт, атранкции 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** |   |   |
| **9. 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.  | Зелено | площ |
| **10. Оз1** – Устройствена зона за озеленяване, паркове и градини, проектна | 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, проектни | Червено райе на тъмно зелен фон с червен контур | площ с щрих в/у основния цвят / червен контур |
| **ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА** |   |   |
| **13. Тти** - Терени за транспортна инфраструктура | Устройството и застрояването на елементите на техническата инфраструктура се съобразяват със Закона за устройство на територията, Закона за пътищата, Закон за водите, Закон за енергетиката, Закона за електронните съобщения и други, както й поднормативните им актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи. | Светло сиво | площ |
| **14. Тевк** - Терени за площни обекти на техническата инфраструктура | Тъмно зелено | площ |
| **КУЛТУРНО-ИСТРОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО** |
| **15. Ткин** - Територии за опазвабне на културното наследство | Допълнителен режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона за културното наследство.  | Оранжево с кафяв контур | площ/контур |

|  |
| --- |
| ***Приложение №2* Общ устройствен план на община Симеоновград** |
| **Правила и нормативи** **за устройство на териториите с културно-историческо наследство в община СИМЕОНОВГРАД** |
|  |
|  | **Индекс** | **Вид терен/ охранителна зона** | **Режим** | **Обхват** | **Начин на изобразяване в ОУПО** |
| Съгласно НАРЕДБА № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони: Чл. 35.  | А | Археологически обекти | 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 | Терени с концентрация на могили  |  |
| Б | Археологически обекти | 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 | Терени с концентрация на могили в близост до селища и пътни връзки  |  |
| В | Археологически обекти | За територии с режим "В" на археологически обекти не са допустими изкопни работи, несвързани със селскостопанските работи, като се допускат селскостопански дейности при реда и условията на ЗКН | Терени с единични археологически паметници |  |
|  | Г | Археологически обекти | За територии с режим "Г" на археологически обекти се разрешават всички дейности, като тези, свързани с изкопни работи, се съгласуват с органите, които следят за опазване на културно-историческото наследство при условията и по реда на ЗКН[[1]](#footnote-1). | Терени с концентрация на могили извън селища и пътни връзки |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Индекс** | **Вид терен/охранителна зона** | **Режим** | **Обхват** | **Изобразяване в ОУПО** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Т кин 1** | Терени с концентрация на единични НКЦ от местно и национално значение | Не се допуска изграждането на нови строителни обеми. Допускат се:1. строителни работи, свързани с осъществяване на благоустрояването на терена и изграждане на подземни инфраструктурни обекти;
2. ремонтни работи за поддържане и подобряване на физическите и естетическите качества на обектите НКЦ;
3. за обектите НКЦ с местно значение вътрешни преустройства, без промени във външния образ;
4. паркоустройствени работи и дейности, свързани с поддържане и подобряване на физическите и естетическите качества на растителността.

Всички разрешени дейности в границите на терена се съгласуват с МК - НИНКН. | Терени в Симеоновград на единични и ансамблови паметници  | Теренът се оцветява с оранжев цвят. |
| **Т кин 2** | Терени с единични обекти НКЦ от национално и местно значение | До изработване на План за опазване и управление (ПОУ) на НКЦ се допуска:* реставрационни и консервационни работи с максимално съхраняване на оригинала;
* минимални промени в плановите схеми и конструкцията на сградите за адаптирането им към съвременните функционални потребности;

Не се допускат:* промени на размера и формата на прозоречните отвори;
* смяна на наклона и традиционните материали по покрива;
* промяна на материалите за оформяне на фасадите и цветовото им решение.

Всички разрешени дейности в границите на терените с НКЦ се съгласуват и одобряват от МК – НИНКН. | Архитектурно-строителни паметници в Симеоновград  | Теренът се защрихова с оранжево вертикално и хоризонтално райе върху основния цвят на съответната устройствена зона. |
| **пТ кин 3** | охранителна зона около:военни и възпоминателнипаметници и знаци | Охранителният режим включва:- 3 м около паметника за благоустрояване и охрана на обекта- забрана на строителни и други дейности в границите на имотите не свързани с тяхното поддържане и охрана;- допускат се дейности свързани с охраната, поддържането,благоустрояването и паркоустрояването на имотите и самите паметници; | Според областния регистър на военните област Хасково и обекти исторически според рег. списък на НИНКН | Паметникът/ възпоминат. знак или истор. НКЦ заедно с охранителната си зонасе изобразява с условен знак (оранжев кръг) поради мащаба на плана. |

1. В действащия ЗУТ–Наредба №7 фигурира ЗКН, а не ЗКПМ [↑](#footnote-ref-1)