



**Общинска администрация  
град Суворово**

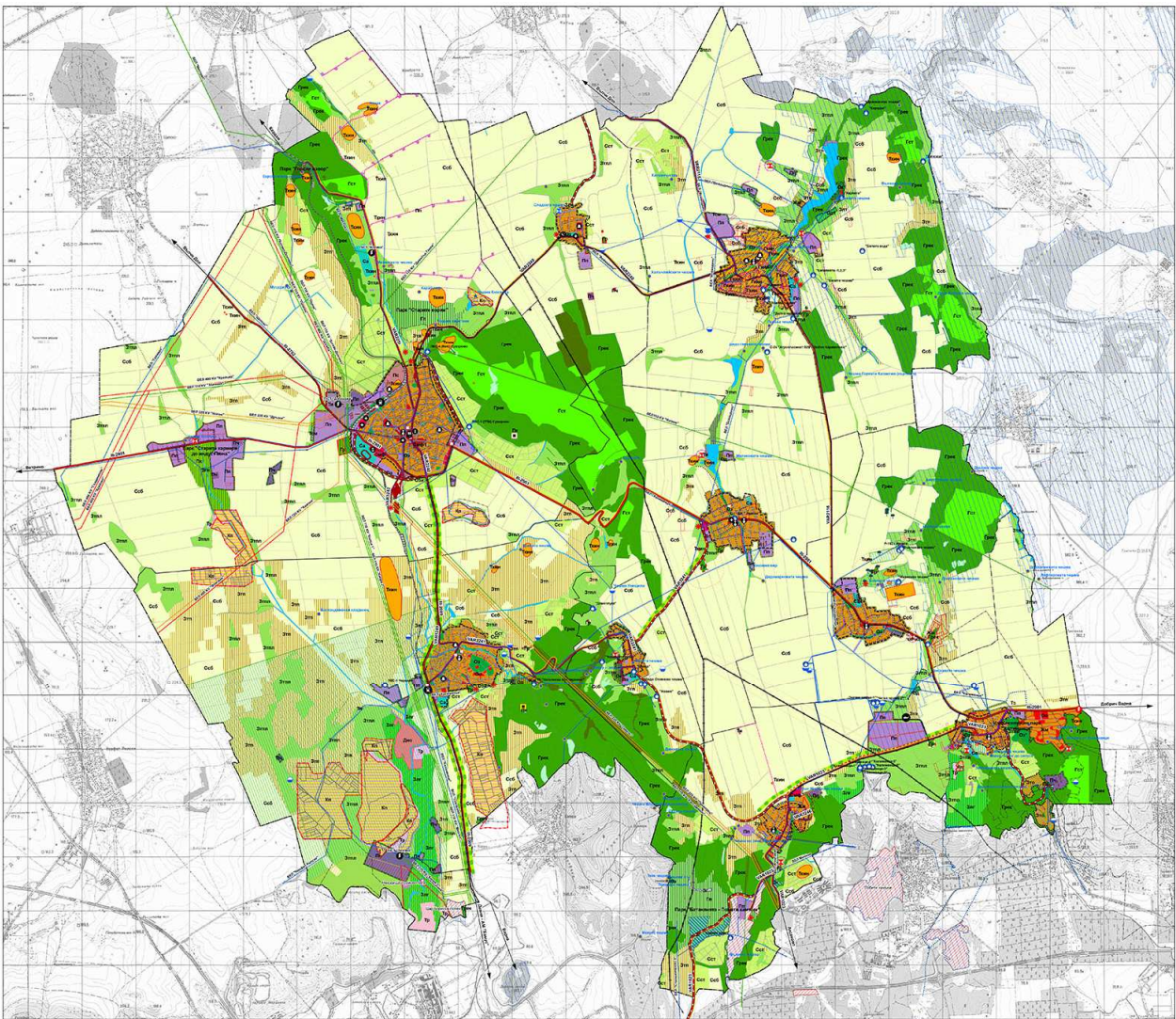
Общ Устройствен план на Община Суворово

Възложител: Община Суворово

Правила и нормативи за прилагане на ОУП (проект)

Фаза: Окончателен проект

Изпълнител: „ФРИБУЛ” ООД



Гр.Варна 2017 год.

Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

Екип:	
арх. Юлия Н. Железова	Ръководител екип
арх. Живко С. Железов	Урбанист
Георги С. Янев	ГИС
гл. ас. д-р Ана Ж. Господинова	Икономика
ас. Деница П. Йорданова	Социология
инж. Петър Г. Манолов	Транспортно строителство
инж. Антония Н Вълчева	Водоснабдяване и Канализация
инж. Иван А. Иванов	Електро
инж. Йовелина Д. Цонева	Телекомуникации
инж. Венцислав Д. Васев	Геология
инж. Татяна Й. Колева	Газоснабдяване
Самуил Д Добрев	Еколог
инж. Кристалин Тодоров	Лесоустройство
Иван Д. Иванов	Еколог
д-р. Мая П. Кьосева	Трудова медицина
ланд. арх. Жечка Георгиева	Ландшафт
гл. ас. д-р Владимир Славчев	Археология
инж. Галин Тодоров	Геодезия

## ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СУВОРОВО

### Глава първа

#### ОБХВАТ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

Чл. 1. (1) Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Суворово определят специфичните изисквания, устройственото и функционалното предназначение и ограниченията при застрояването, както и правилата и нормативите за устройство, ползване, застрояване и опазване на територията на община Суворово.

(2) Неразделна част от настоящите правила и нормативи за прилагане на ОУП 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 динамично и устойчиво развитие и благоустрояване на община Суворово в съответствие със специфичните природни и общественно-икономически дадености и да създаде привлекателни и възможно най-благоприятни условия за обитаване, труд и отдих на постоянното население и гости на общината.

(2) С прилагането на правилата и нормативите ще се задоволят постепенно следните изисквания:

1. Здравословни условия на обитаване, труд и отдих, както и сигурност на населението;
2. Задоволяване на изискванията за подобрена свързаност и достъпност;
3. Запазване, обновяване и развитие на населените места, оформяне на облика и хинтерланда им;
4. Икономично използване на теренните и природните ресурси;
5. Опазване на околната среда и културно-историческото наследство.

(3) Главната цел на правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Суворово е да се дефинират основните изисквания към устройствените разработки - подробни устройствени планове, които ще бъдат изработвани за прилагане на общия устройствен план на община Суворово.

Чл. 3. (1) Общият устройствен план обхваща територията на община Суворово в административно-териториалните ѝ граници. Графичната част на плана се изработва в мащаб 1:25 000.

(2) Неразделна част от общия устройствен план са:

1. придружаващите го схеми и обяснителни текстове;
2. правилата и нормативите за прилагането му;

### Глава втора

#### УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ В ОБХВАТА НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СУВОРОВО

##### Раздел I

Чл. 4. (1) В урбанизираните територии на населените места и в извънселищните урбанизирани територии (съществуващи и новоурбанизирани) се обособяват следните устройствени зони, групи устройствени зони и самостоятелни терени:

Т.1. Жилищни устройствени зони:

- 1.1. Жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина - (Жм);
- 1.2. Съществуваща средноетажна жилищна група в с. Чернево е устроена в жилищна зона със средноетажно застрояване - (Жс);

Т.2. Устройство зони и самостоятелни терени устроени за обществено обслужване - (Оо), с разновидности в показателите за застрояване при отреджване за:

- 2.1. детски заведения;
- 2.2. за училища;
- 2.3. за социални грижи
- 2.4. за административни услуги, търговия, обществено хранене, битови услуги, други обществено-обслужващи дейности;

Т.3. Смесени устройствени зони:

- 3.1. Смесена многофункционална устройствена зона - (СМФ);

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

3.2. Смесена многофункционална устройствена зона за общинския център - (СМФ1);

Т.4. Рекреационните устройствени зони включват следните видове и разновидности:

4.1. вилни зони - означена с (Ов);

4.2. зони за други рекреации - къмпинг/ лов, риболов, около микроязовири и водни площи и течения, означени с (Од);

4.3. зони за други рекреации, попадащи в обхвата на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие означени с (Од1);

4.4. зона за курортни дейности, означена - (Ок);

4.5. устройствена за курортни дейности, отнасяща се за зони, попадащи в обхвата на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие, означена - (Ок1);

4.6. Територии за земеделски труд и отдих - пар 4 от ПРЗ на ЗСПЗЗ - означени със (Зто);

Т.5. Производствени устройствени зони:

5.1. Предимно производствени устройствени зони - означени с (Пп);

5.2. Производствени устройствени зони от разновидност "чисто производствени" - (Пч);

5.3. Производствена устройствена зона от разновидност "високотехнологични производствени зони" е означена с (Пс);

Т.6. Защитени територии по Закона за културното наследство (Ткин)

6.1. съществуващи /нови единични културни ценности в рамките на населените места

6.2. предложение за защитена територия на КИИ - Групова недвижима културна ценност - (Гкин); и охранната ѝ зона с характеристики на самобитен културен ландшафт - територията на с. Николаевка в рамките на старите селищни граници;

Т.7. Самостоятелни терени устроени за спорт и атракции - означени със (Са);

Т.8. Устройство зони и самостоятелни терени за обществено озеленяване - (Оз);

Т.9. Парк със специално предназначение - мемориален парк (Зсп)

Т.10. Територии за гробищни паркове - (Гр)

Т.11. Терени за третиране на отпадъци - означени с (Тсм)

(2) Устройство и функционалното предназначение, нормативите за устройство и застрояване, както и ограниченията и изискванията при изработване на подробните устройствени планове за устройствените зони и самостоятелните терени по чл. 4 са посочени в Приложение 1.

Чл.5 (1) В извънурбанизираните територии се обособяват следните територии с общо (преобладаващо) предназначение:

1. Земеделски територии в т.ч;

1.1. земеделски територии без промяна на предназначението - (Ссб);

1.2. земеделски територии с възможна промяна на предназначението - (Зтп);

1.3. земеделски територии за трайни насаждения - (Сст);

1.4. земеделски територии - пасища и ливади - (Зтпл);

1.5. полезаащитни и ветрозащитни пояси (Тз);

2. Горски територии в т.ч.;

2.1. гори с рекреационно значение - (Грек)

2.2. гори със стопанско предназначение - (Гст)

2.3. защитена горска местност (Зг)

2.4. горски паркове в т.ч.:

2.4.1. съществуващ Горски парк "Вълшебен извор" - (Гпсп)

2.4.2. нови Горски паркове "Старите кории" и "Батаклията" - "Побити камъни"- (Гп)

2.4.3. територии за нов парк "Старите кариери"- означен с (Згп)

2.5. нови територии за залесяване - (Злг)

2.6. зони за защитно озеленяване - означени с (Ози)

3. Защитени територии;

4.1. защитени територии по ЗЗТ

4.2. защитени територии по Натура 2000 - местообитания

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

- 4.3. защитени територии на недвижимото културно наследство - археологически културни ценности - (Ткин)
- 4. Нарушени територии за възстановяване, след приключване на експлоатацията им в т. ч.:
- 5.1. Стари кариери и други територии за рекултивиране - (Тр)
- 5.2. Депо за неопасни отпадъци (Дно)
- 5.3. производствени, добивни и складови дейности в концесии за кариери (Кп);
- 5. Терени за техническа и инженерна инфраструктура:
- 5.1. транспортна инфраструктура - означени с (Тти);
- 5.2. техническа и инженерна инфраструктура - означени с (Ти);
- 6. Територии заети от водни обекти:
- 6.1. реки, язовири;
- 6.2. Рибарници;
- 6.3. канали, напоителни, отводнителни;
- 6.4. находища на прясна и минерална вода, извори, чешми с техните санитарни зони;
- 6.5. територии на водостопанската система;

### Раздел II

#### ГРУПА ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.6.(1) Жилищните устройствени зони се застрояват предимно със сгради за постоянно и/или временно обитаване. Отделни урегулирани поземлени имоти с нежилищни функции се определят въз основа на подробен устройствен план.

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

(3) В съществуващите строителни граници на с.Чернево, за терените застроени с жилищни сгради изпълнени по методите на индустриалното строителство се обособява устройствена зона Жс с преобладаващо средно застрояване с височина до 15 м.

### Раздел III.

#### ГРУПА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ И СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ.

Чл.7. Териториите в устройствена зона (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.

Чл.8. (1) Териториите в устройствена зона (Смф) са с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и др. допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда

(2) Териториите в устройствена зона (Смф1) са с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и др. допълващи функции. Обхващат централната част на общинския център в гр Суворово, за която е наложително спешно изработване на подробен устройствен план.

### Раздел IV.

#### ГРУПА ПРОИЗВОДСТВЕНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.9.(1) Устройствоните зони предимно за производства (Пп) се застрояват с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения. Допуска се изграждане на жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията, здравни заведения, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, професионално-технически училища, професионални бази и сгради на научно-експериментални бази към предприятията.

(2) В терените попадащи в устройствена зона „Пп“ се допускат и дейности свързани с управление на отпадъците, в т. число, но не само: рециклиране, предварителна обработка (сепариране, разглобяване, балиране, брикетирание, пакетиране, претоварване), закрити складове за силно действащи отровни вещества и минерални торове, компостиране, обезвреждане на неопасни отпадъци и др. при спазване

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

на изискванията на наредба №7 на МЗ и съответния ред за отреждане по други специални закони. Не се допускат дейности по депониране на битови отпадъци.

Чл.10 Устройствените зони за чисто производствените зони (Пч) се застрояват само 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.11. Високотехнологичната производствена зона (Пс) се застроява съгласно чл. 26 на Наредба № 7.

### Раздел V.

#### УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ И ТЕРЕНИТЕ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ

Чл.12. Новоурбанизираните територии за вилни устройствени зони се изграждат въз основа на подробни устройствени планове, с които се предвижда свободно застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти. Проектите за подробни устройствени планове по решение на Общинския съвет може да се изработват по реда и условията на чл. 16 ЗУТ

Чл.13 Устройствените зони за други рекреации ( Други рекреации - къмпинг/ лов, риболов, около микроязовири и водни площи и течения), имат две разновидности:

(1) Други рекреации - къмпинг/ лов, риболов, около микроязовири и водни площи и течения - попадащи в защитени зони по Закона за биологичното разнообразие - (Од);

(2) Други рекреации - къмпинг/ лов, риболов, около микроязовири и водни площи и течения - попадащи в защитени зони по Закона за биологичното разнообразие - (Од1);

(3) Устройствените зони по ал. (1) и ал. (2) са предназначени предимно за краткотраен отдых, спорт в природна среда и атракции. В тях се допуска изграждането на:

- обекти за настаняване;
- сгради за обслужващи дейности (търговия, хранене, услуги);
- обекти за спорт и атракции;
- обществени озеленени площи;
- обекти на техническата инфраструктура, в т.ч. места за паркиране.

Чл.14. Устройствените зони от разновидност курортни дейности се определят съгласно следните разновидности:

(1) Устройствени зони за курортни дейности - (Ок);

(2) Устройствени зони за курортни дейности, попадащи в защитени зони по Закона за биологичното разнообразие - (Ок1);

(3) В устройствените зони по ал. (1) и ал (2) се допуска изграждането на;

1. курортни обекти за настаняване - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, бунгала и пр.;

2. Сгради за общественообслужващи дейности: курортно-лечебни заведения, обекти за хранене, обекти за търговия и услуги и др.;

3. Спортни и рекреационни обекти и съоръжения;

4. Паркови и други озеленени площи за широко обществено ползване;

5. Обекти на транспорта: гаражи и паркинги, пешеходни алеи и площи, велосипедни алеи, пристан за лодки;

6. Обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване;

### Раздел VI.

#### УСТРОЙСТВО НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА

Чл.15. (1) Зелената система на община Суворово се състои от съществуващите и новопредвидените озеленени площи за широко и ограничено обществено ползване в урбанизираните територии, защитните и рекреационните гори (горски паркове и зелени зони извън урбанизираните територии), горите и земите от горския фонд, попадащи в защитените територии, обявени по реда на Закона за защитените територии и в защитените зони, обявени по реда на Закона за биологичното разнообразие.



## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

(2) Основа на зелената система на община Суворово са озеленените площи за широко обществено ползване - паркове, селищни квартални градини и скверове, уличното озеленяване, защитни зелени пояси около водните обекти, озеленяването на сервитутните ивици на линейни съоръжения на техническата инфраструктура и др.

(3) Допълващи зелената система са озеленените площи за ограничено обществено ползване - озеленените площи на жилищни, вилни, обществени, производствени, рекреационни и спортни сгради и комплекси, както и озеленените площи с друго специфично предназначение: гробищни паркове, мемориален парк, мелиоративно и санитарно защитно озеленяване и др.

(4) Не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове.

Чл.16. С подробен устройствен план на съответната устройствена зона и самостоятелен терен или части от тях, се определя местоположението на озеленените площи, както и видът съвместими функции и активности, позволяващи запазване на основните им характеристики и използването на рекреационните им качества, включително и чрез обособяването им като зони без застрояване в урегулираните поземлени имоти, с режим за широк обществен достъп.

Чл.17. (1) Озеленените площи за широко обществено ползване – публична собственост на общината, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение се определят от Общинския съвет с приемането на подробни устройствени планове за паркове и градини по чл. 62 от ЗУТ за терените за градски скверове, градини и озеленяване (Оз)

(2) С решението по ал.1 Общинският съвет обосновава конкретните общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин и определя поземлените имоти частна собственост, които ще бъдат отчуждени по реда на Закона за общинската собственост.

(3) Подробните устройствени планове по предходната алинея задължително се придружават от правила и нормативи за прилагането им, с които се определят правилата, осигуряващи изграждането и стопанисването на тези площи чрез общо ползване, допустимите дейности и функции, разполагането на преместваемите обекти, провеждането на мероприятията по благоустройството и паркоустройството.

Чл.18. Зелената система обхваща следната група устройствени зони и самостоятелни терени:

1. Терени на градски паркове, скверове, реки, дерета, открити канали и сервитути и други открити водни течения в урбанизираните територии, градини и улично озеленяване (Оз);

2. Парк със специално предназначение - мемориален парк в с. Изгрев (Зсп).

3. Горски паркове в т.ч.:

3.1. съществуващ Горски парк “Вълшебен извор” - ( Гпсп)

3.2. нови Горски паркове “Старите кории” и “Батаклията” - “Побити камъни”- (Гп)

3.3. територии за нов парк “Старите кариери”- означен с (Згп)

4. Зони за защитно озеленяване - означени с (Ози)

5. терени за съществуващи гробищни паркове (Тгп) и терени за тяхното разширяване.

6. Територии, заети от открити водни течения и прилежащата им среда.

7. Група вековни дървета - новопредложени с ОУПО Суворово.

Чл.19. (1) Устройствозните зони за “**защитно залесяване**” - Ози, са озеленени площи със специфично предназначение - част от зелената система на общината. Предназначени са за осигуряване на благоприятна екологическа обстановка и комфорт на жизнената среда.

(2) Зони по алинея (2) се устройват между урбанизираните територии за обитаване и такива за производствени, минно-добивни и животновъдни дейности, както и покрай участъци от трасета на републиканската пътна инфраструктура, прилежащи на населените места.

(3) В устройствозните зони по алинея (2) се изпълнява озеленяване с подходяща едроразмерна растителност, включително с подходящи медоносни видове на база дендрологичен проект. Те се стопанисват и поддържат, като част от зелената система на общината.

Чл.20. Самостоятелните терени за мемориален парк и за гробищните паркове се разполагат и устройват в съответствие с Наредба № 21/84 на МЗ за хигиенните изисквания за изграждане и поддържане на гробищните паркове (гробища). За конкретно определяне на площите за разширение или изграждане на нови гробищни паркове се прилагат нормативите по чл. 31, ал. 2 от Наредба № 7, като в обхвата се включва и защитен озеленен пояс с минимална ширина 25 м.

Чл.21. (1) За териториите, заети от открити водни течения (речни корита) и дерета заедно с принадлежащите към тях земи се разрешава единствено изграждане на противоерозионна и мелиоративна инфраструктура въз основа на одобрени, след изготвяне на необходимите хидравлични

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

анализи по Закона за водите (респективно действащата нормативна уредба към момента на изготвяне на подробния план), подробни устройствени планове.

(2) С подробните устройствени планове за териториите по ал.1 се определят:

а) границите (регулационните линии) на откритите водни течения (речни корита) и дерета, които са и граници на собственост;

б) мерките за корекция на речните корита и деретата, инженерните съоръжения, необходими за тяхното функциониране и поземлените имоти или частите от тях, подлежащи на отчуждаване за задоволяване на обществени потребности от общинско значение;

в) линията на застрояване в прилежащите урегулирани поземлени имоти, която не може да бъде на по малко от 20 м от талвега на дерето, респективно – на по-малко от 10 м от брега на речното корито.

г) при урбанизиране на територии в обхвата на заливаемите ивици около водни обекти, подробните устройствени планове отразяват заливаемите ивици и подлежат на съгласуване в съответната басейнова дирекция.

(3) В процеса на изработване на подробните устройствени планове по предходната алинея се правят специализирани проучвания, които доказват възможностите на речното корито / дерето да поеме и отведе висока вълна.

(4) Коритата на деретата, в участъците, които служат за отвеждане на водите не може да бъдат залесявани с храстова и високостеблена растителност. При подмяна на съществуващото или при ново озеленяване да се ползват растителни видове, идентични с естествените за мястото, с цел опазване на самобитните ландшафтни характеристики.

(5) В горски и земеделски територии не се допуска урегулиране на поземлени имоти и смяна на предназначението на земята на 50 м. от талвега на деретата.

### Раздел VII.

#### УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ

Чл.22 (1) В устройствена зона за спорт и атракции (Са) в урбанизираните територии с подробен устройствен план се определят границите на терените за спорт и атракции.

(2) В извънурбанизираните територии и горски паркове се обособяват терени за:

а) спорт и атракции, в т.ч. за атракционни и за колективни игри и спортове;

б) системи: от еко пътеки, велоалеи, пешеходни маршрути със и без следа, маршрути за конна езда.

### Раздел VIII.

#### ТЕРЕНИ НА ГРАДСКОТО СТОПАНСТВО И ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА. НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ

Чл.23. (1) С общия устройствен план на община Суворово в урбанизираните и извънурбанизираните територии са обособени терени предназначени за осигуряване на елементите на комуналното стопанство,.

(2) С подробен устройствен план се определят границите на:

1. терени за транспортна инфраструктура(Тти);

2. терени за инфраструктура на ЖП транспорта,;

3. терени на техническата и инженерна инфраструктура (Ти).

4. терени за третиране на отпадъци (Тсм)

(3) При изграждане на нови пътища или реконструкция на участъци от съществуващи, в обхвата на пътя задължително се включват велосипедни алеи, в съответствие с чл. 5, алинея ба. от Закона за пътищата. Велосипедните алеи се отделят от пътното платно с озеленена площ.

(4) Трасетата на новоизгражданите пътища следва да нарушават във възможно най-малка степен ценните и характерни елементи на ландшафта – земни форми, съществуващо естествено или изкуствено едроразмерно озеленяване. Реконструкцията на съществуващите пътища се съчетава с осъществяване на подходящо крайпътно озеленяване, при съблюдаване разпоредбите на чл. 26, алинея 3 от Закона за пътищата

(5) При прокарването на линейни обекти на транспортната инфраструктура се осигуряват необходимите прокари за животни и насекоми, съобразени с пътищата на миграцията им.

(6) Терените с инфраструктура за въздушния и за ж.п. транспорта се устройват на база генерален план по чл. 124 до 127 от Наредба № 4/2001 на МРРБ за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, в съответствие със специализираната нормативна уредба, технологичните и



## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

експлоатационните изисквания и изискванията за опазване на околната среда и санитарно-хигиенната обстановка.

(7) Всички инвестиционни намерения за изграждане на комуникационни обекти, разположени в радиус от 5 км. от ТПРС-13-ти км. запад, е необходимо да бъдат предварително съгласувани с ДП “Ръководство на въздушното движение”

Чл. 24. (1) На техническа и биологическа рекултивация подлежат:

1. всички изоставени бивши кариери или освободени площи от кариери, както и площите на всички кариери след приключване на експлоатацията им;
2. регламентирани и нерегламентирани сметища и други депа за отпадъци (след приключване на експлоатацията, съответно след разчистването им);
3. Депа на земни маси и продукти от добивната промишленост, свлачища, срутища и други земи с нарушен почвен профил;
4. строителни площадки на точкови и линейни обекти (след приключване на строителството).

(2) Териториите по алинея (1), т. 1., попадащи в землището на гр. Суворово, местност “Цареви ливади”, които са на малка площ, неотразени в КВС и попадат в обхвата на нов парк “Старите кариери”, подлежат на социализиране и експониране след изработване и одобряване на специализиран паркоустройствен план.

(3) Във всички останали случаи, териториите и обектите по алинея (1) се рекултивират за използване по основния за тях начин на трайно ползване. Проектирането и изпълнението на рекултивационни мероприятия се съобразява със специфичните ландшафтни характеристики на средата, в която попада съответната територия за рекултивация.

(4) Площадките за разполагане на съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци се устройват и застрояват в съответствие с изискванията на наредбата по чл. 13 от Закона за управление на отпадъците и Програмата за управление на отпадъците на община Суворово.

### Раздел IX.

#### ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл. 25. (1) Земеделските територии обхващат следните групи устройствени зони и терени:

1. Земеделските земи от I-ва до IV-та категория включително - устройствена зона (Ссб) - с недопустима промяна на предназначението.
2. земеделски територии с възможна промяна на предназначението - (Зтп);
3. земеделски територии за трайни насаждения - (Сст);
4. земеделски територии - пасища и ливади - (Зтпл);
5. ползаащитни и ветрозащитни пояси (Тз);

(2) За земеделските земи от I-ва до IV-та категория включително - устройствена зона (Ссб) по изключение се допуска:

1. изпълнение на мероприятия и строителство, свързани с опазването и експонирането на обекти на недвижимото културно наследство с категория от национално значение;
2. изграждане на обекти на техническата инфраструктура за задоволяване на обществена потребност, включително хидромелиоративни мрежи и съоръжения, свързани с тяхната експлоатация (не се отнася за съоръжения за производство на електроенергия с използване на възобновяеми енергийни източници – ветроелектрогенератори);

(3) За земеделските земи от V-та до X-та категория включително - устройствена зона (Зтп) - е възможна промяна на предназначението. С цел опазване на културния ландшафт не се препоръчва промяна на предназначението за земеделски земи, които попадат в територии на защитените зони по закона за биологичното разнообразие и ако граничат със защитена зона (Урбанизираната територия се счита, че граничи със защитената територия, и в случаите, когато между тях са прокарани пътища).

### Раздел X.

#### ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.26.(1) Горските територии обхващат следната група горски устройствени зони и терени:

1. гори с рекреационно значение - (Грек)
2. гори със стопанско предназначение - (Гст)

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

3. защитена горска местност (Зг)

4. горски паркове, в т.ч.:

4.1. съществуващ Горски парк “Вълшебен извор” - (Гпсп)

4.2. нови Горски паркове “Старите кории” и “Батаклията” - “Побити камъни” - (Гп)

4.3. територии за нов парк “Старите кариери” - означен с (Згп)

5. нови територии за залесяване - (Злг)

(2) Устройствените зони и терени по ал. 1 се определят като зони за защита от урбанизация по смисъла на чл. 12, ал.1, т.3 от Закона за горите.

Чл.27.(1) Устройството на специалните гори (горски територии по чл.5, ал.3, т.3 от Закона за горите) с рекреационно значение по чл. 24, ал.1, т. 1 от настоящите правила и нормативи, се извършва въз основа на цялостни специализирани подробни устройствени планове по чл. 111 ЗУТ, изготвени в съответствие с областните планове за развитие на горските територии и с горскостопанските планове или програми.

(2) С плановете по ал.1 се определят основните функции и допустимите дейности в специалните горски територии по чл. 22, ал.1, т. 4. Допускат се дейности, свързани с отдих, туризъм, спорт и атракции, както и строителство на сгради и съоръжения, обслужващи или съвместими с основното предназначение на специалните горски територии с рекреационно значение, определя се местоположението на имотите за застрояване и функциите съвместими с отдиха и туризма.

(3) Строителството в специалните горски територии по чл. 22, ал.1, т. 4 се разрешава в отделни урегулирани поземлени имоти за застрояване, определени с цялостните планове по ал.1 и след промяна на предназначението на УПИ за застрояване, проведено по реда на Закона за горите.

Чл.28.(1) В специалните горски територии по чл. 24, ал.1, т. 1. не се допуска изграждане на пътни огради и устройването на ловни райони, не се допуска изграждане на ферми за отглеждане на дивеч, люпилни и риболюпилни. Не се допуска промяна на предназначението на териториите с цел обитаване, производствени и складови дейности. Инфраструктурата на отдиха и туризма (алеи, заслони, поставяеми елементи и оборудване – пейки, маси, огнища, детски съоръжения и др.) се изгражда по правилата на чл. 152 от ЗГ без смяна предназначението на горите.

(2) В горските територии без смяна на предназначението на горите се изграждат обектите по чл. 54, ал.1 и по чл. 153, ал.1 от Закона за горите.

Чл.29. Нови територии за залесяване са устроени в непосредствена близост до кариерите. Предназначени са за осигуряване на благоприятна екологическа обстановка и комфорт на обитаването в населените места и селищните образувания и за овладяване на процеси на почвена ерозия. Залесяват се с подходяща храстова едроразмерна растителност, включително с подходящи медоносни видове на база специализиран проект.

### Раздел XI.

#### ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ

Чл.30. (1) Териториите за природна защита и опазване на биологичното разнообразие включват защитени местности и защитени зони.

(2) Защитените местности в обхвата на общия устройствен план на община Суворово са определени по реда на Закона за защитените територии.

(3) Защитените зони по Закона за биологично разнообразие са определени с Решения на МС и със заповедите за обявяването им.

(4) Границите на защитените територии по Закона за защитените територии и на защитените зони по Закона за биологичното разнообразие: Защитена зона “Суха Река”, Защитена зона “Побитите камъни” и Защитена зона „Девненски хълмове”; защитените местности; “Побитите камъни” - “Бановска група”, защитена местност “Цар-Борисов лопен” и защитена местност “Урумово лале” са определени с актовете за създаването им и са отразени в основния чертеж на общия устройствен план.

(5) За опазване на ценни земеделски земи от застрояване се въвежда режим на превантивна защита върху земите с висока бонитетна категория (I-ва до IV-та), трайните насаждения и поливните обработваеми земи, както и на тези попадащи в обхвата на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие.

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

Чл.31. Устройството на Природна забележителност “Побити камъни” се осъществява съгласно и въз основа на действащ специализиран подробен устройствен план.

Чл.32. (1) За обектите, които са предмет на урбанистична намеса и попадат в защитени територии по чл. 28 от настоящите правила и нормативи, извън Природна забележителност “Побити камъни”, се изготвят подробни устройствени планове, които се придружават от оценка за съвместимостта им с предмета и целите на опазването на съответната защитена зона, изготвена по реда на Закона за биологичното разнообразие.

(2) С плановете по ал.(1) се определят;

1. Зоните за застрояване и допустимите дейности в тях;
2. Приетите компенсационни мероприятия (ако има такива);
3. Мерките за охрана и защита на естествения ландшафт и природната среда;
4. Териториите и зоните в които не се допуска човешка намеса.

### Раздел XII.

#### ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО

Чл. 33. (1) На територията на община Суворово се обособяват следните защитени територии с режим на културно-историческа защита с оглед опазване на недвижимото културно наследство (Ткин):

1. Наземни, подземни и подводни археологически културни ценности, регистрирани в АИС “Археологическата карта на България” - означени (Ткин)
2. Единични архитектурно-строителни културни ценности в урбанизираните територии.
3. Новопредложена с плана Групова недвижима културна ценност - означена (Гкин) и охранный й зона, която съвпада с територията ограничена от старите селищни граници на с. Николаевка, заедно с прилежащите озеленени и водни обекти и микроаквални пространства - каменни чешми и аязми - притежаващи характеристики на самобитен културен ландшафт.

(2) Границите на защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство са отразени в план-схемата по част “Културно-историческо наследство” към ОУПО, а границите на Груповата недвижима културна ценност - (Гкин); и охранный й зона са описани в Приложение 2.

Чл.34. (1) За териториите с режим на културно-историческа защита по чл 33, по възлагане от Община Суворово или по инициатива и при възлагане и финансиране от заинтересовани лица се изработват подробни устройствени планове, придружени със специфични правила и нормативи, изработени и одобрени по реда на чл.13, ал (2) и във връзка с чл.13, ал. (6) от ЗУТ.

(2) Археологическите недвижими културни ценности - чл. 33, ал.(1), т.1., регистрирани в АИС “Археологическата карта на България” (могили и други непроучени паметници на културно-историческото наследство), се опазват и устройват съобразно разпоредбите на чл.146 от ЗКН, като строителни намеси в териториалният им обхват са възможни след предварителни археологически проучвания във връзка с разпоредбите на чл. 161 от ЗКН.

1. Режимните изисквания към начина на ползване на териториите с непроучени археологически културни ценности са определени със специални проучвания и са регламентирани от чл 35 от Наредба № 7.

2. За археологическите обекти са валидни режими за опазване, съгласно ЗКН и писмо № 545/27.02.2001 г на НИПК.

(3) Устройството и застрояването на единични архитектурно-строителни културни ценности в урбанизираните територии - чл. 33, (1), т.2, се подчинява на режима, определен от Закона за културното наследство, респективно нормативната уредба действаща към момента на изготвяне на плана, съобразно вида и категорията на недвижимата културна ценност, при отчитане на устройствената зона в която попада урегулирания поземлен имот с недвижима архитектурно-строителна културна ценност. За единичните НКЦ, за които не са определени индивидуални режими на опазване - граници и предписания, са валидни изискванията на чл.79, ал.3 и ал.4 от ЗКН.

(4) За новопредложена с плана Групова недвижима културна ценност - означена (Гкин) и охранный й зона, която съвпада с територията ограничена от старите селищни граници на с. Николаевка - чл 33, (1), т.3, по възлагане от Община Суворово да се изработи нов Застроително регулационен план, придружен от специфични правила и нормативи по реда на чл. 13, ал. 2, при съблюдаване условията на чл. 13, ал. 6 от Закона за устройство на територията. Примерните изисквания към подробния

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

устройствен план за територията по чл. 31, ал (1), т.3 са указани в Приложение 3, към настоящите правила и нормативи.

Чл 35. Вековните или забележителни дървета от землищата на с. Изгрев и с. Баново се обявяват за защитени и се вписват в регистри съгласно чл. 63, ал. (3) от ЗУТ.

Раздел XIII.

### ИЗИСКВАНИЯ СВЪРЗАНИ С ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОЖКИТЕ УСЛОВИЯ

Чл. 36. (1) На територията на община Суворово, съгласно схемата за инженерно - геоложкото райониране се обособяват следните инженерно-геоложки райони

1.Инженерно-геоложки район “А” - обхваща терени изградени от скални и полускални строителни почви

2.Инженерно-геоложки район “Б” - обхваща терени, където са разпространени пропадъчни почви

3.Инженерно-геоложки район „В” - обхваща терени, с чакълесто-песъчливи почви

4.Инженерно-геоложки район „Г” - обхваща терени, застрашени от свлчища

(2) В зоните с активни свлчища не се разрешава строителство с изключение на осигуряващата ги инфраструктура, съобразена със специфичните изисквания на района и изграждане на противосвлачищни укрепителни и отводнителни съоръжения, като се осигурят технологични пътища и достъп до тях.

Чл. 37. (1) Устройството и застрояването на устройствените зони, на части от тях и на терените с устройствен режим, попадащи в инженерно-геоложки район с рискови геоложки условия за строителство - райони “Б” и “Г”, се извършва при реализиране на специални мерки за допълнително заздравяване на земната основа и/или допълнително конструктивно осигуряване на сградите и съоръженията.

(2) Допустимостта, степента и характерът на строителното усвояване на терените (урегулираните поземлени имоти), попадащи в зоните от инженерно-геоложки район с рискови геоложки условия се определят след извършване на цялостни инженерно-геоложки проучвания.

(3) Цялостните инженерно-геоложки проучвания за инженерно-геоложки район „Г” задължително се приемат от специализиран експертен съвет.

(4) В зоните, обхванати от свлачищни процеси, в които бъде допуснато застрояване, не може да се изградят попивни кладенци (ями) за отвеждане на битовите отпадъчни води. Външните ВиК мрежи се изградят според изискванията за строителство в свлачищни терени.

Чл. 38. В зоните с активни и потенциални свлчища от инженерно-геоложки район “Г” с рискови геоложки условия за строителство, в които бъде допуснато застрояване, строителство се разрешава след изготвяне на подробни устройствени планове съдържащи цялостни схеми за укрепителни мероприятия и:

- извършване на инженерно-геолошко проучване, доказващо устойчивостта на терена, в който попадат имотите предмет на подробните планове;

- изграждане в зоната на свлачищния масив на трайни свлачищно-укрепителни и отводнителни съоръжения, след отчитане на тяхната ефективност от специализиран експертен съвет. Тези съоръжения следва да представляват цялостна интегрирана система. Изграждането им в отделни урегулirани поземлени имоти се допуска само с решение на специализирания експертен съвет.

- изграждане на необходимите системи за отвеждане на повърхностните и битовите отпадни води, като не се допуска временно използване на черпателни шахти.

Чл. 39. В териториите, с плитки подпочвени води и опасност от заблзяване (всички по-ниски и крайбрежни участъци в цялата територия на Общината), строителство се разрешава след подробни инженерно-геоложки проучвания при специални условия на фундиране – пясъчни възглавници, пилотно фундиране и др. след задължително предварително изпълнение в достатъчно широк териториален обхват на мероприятия за осушаване, дрениране и отвеждане на плитките подземни води.

Чл. 40. В териториите, попадащи в инженерно-геоложки район “Б”, изграден от лъсоподобни отложения, строителството се извършва при съобразяване на изискванията за фундиране за такива райони.

Чл. 41. За по-нататъшното усвояване, устройство и безопасно ползване на териториите, засегнати от древни или съвременни стабилизиращи и условно стабилизиращи свлчища и абразия, се съблюдават и следните изисквания:

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

1. осигуряване на технологични пътища и достъп до изградените противосвлачищни укрепителни и отводнителни съоръжения;
2. изпълнение на текущ контрол, поддръжка и ремонт на изградените противосвлачищни укрепителни и отводнителни съоръжения;
3. изграждането на външните ВиК мрежи според изискванията за свлачищни терени;
4. проектиране и изпълнение на вертикална планировка на терените, осигуряваща безопасно отвеждане на повърхностните води;
5. почистване, коригиране и осигуряване нормален отток на съществуващите дерета на територията на общината.
6. стриктно спазване във всички случаи на техническите изисквания на Наредба 12/03.07.2001 г. на МРРБ за проектиране на геозащитни строежи, сгради и съоръжения в свлачищни райони и на Правилник за проектиране на плоско фундиране – в наклонени терени;

### Раздел XIV.

#### ИЗИСКВАНИЯ СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЧНИТЕ УСЛОВИЯ

Чл.42. С подробните транспортно - комуникационни схеми към подробните устройствени планове за урбанизираните територии, при техническа възможност се предвиждат велосипедни полоси прокарани в напречния профил на улиците, самостоятелни велосипедни алеи, зони за велосипедни паркинги. В обхвата на защитените зони по Натура 2000, предвидените велоалеи да се проектират и реализират по трасетата на съществуващи пътища.

Чл.43. (1) По съществуващи и нови комуникационни артерии (пътища и улици) през или в близост до населени места и селищни образувания с шумово натоварване над граничните стойности на нивата на шума по Наредба № 6/2006 на МЗ и МОСВ за показателите за шум в околната среда, с подробните устройствени планове в зависимост от конкретните условия се предвижда шумозащитно озеленяване в необходимия обхват и ширина или изграждането на изкуствени шумозащитни екрани, при спазване разпоредбите на Закона за пътищата.

(2) При липса на теренни или други условия за изграждане на шумозащитните съоръжения по алинея 1., в правилата за прилагането на подробните устройствени планове се включва изискване за задължително реализиране на защитно озеленяване в границите на урегулираните поземлени имоти, прилежащи на пътя.

(3) Източниците на производствен шум се локализируют по начин, който да осигурява необходимия защитен сервитут в обхвата на промишленото съсредоточие, респ. производствената зона.

Чл. 44. (1) При урбанизиране на територии край реки и дерета, в т.ч. суходолия, когато се засягат защитени зони по Закона за биологичното разнообразие (Натура 2000), линията на застрояване в урегулираните поземлени имоти не може да бъде на разстояние по-малко от 20 м. от имотните граници на водния обект или дерето. В полосите между линията на застрояване и имотната граница по предходното изречение се допуска озеленяване с растителни видове, характерни за съответните местообитания, разположени в съседство с тях, както и изграждане на улици или алеи и линейни съоръжения на техническата инфраструктура.

(2) Във всички случаи на урбанизиране на територии край реки и дерета, в т.ч. суходолия, се осигурява възможност за достъп за почистване, укрепване и поддържане на речното корито, дерето или суходолието.

(3) В териториите по алинея 1. с подробните устройствени планове се предвиждат цялостни канализационни системи за отпадъчни води и отвеждането им в съответните пречиствателни съоръжения, при спазване на забраните и ограниченията в границите на СОЗ. До изграждането им отпадъчните води се заустват в индивидуални съоръжения за отвеждане и пречистване на водите (водоплътни изгребни ями), които отговарят на техническите и санитарно-хигиенните изисквания.

Чл. 45. Самостоятелните терени за обекти със специално предназначение се устройват в съответствие с нуждите, произтичащи от конкретното им предназначение, при спазване на общите санитарно-хигиенни норми и изискванията, свързани с опазването на околната среда.

### Глава трета

#### ПОСЛЕДВАЩО ПОДРОБНО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

Чл. 46. (1) Влезлите в сила или одобрените до датата на влизането в сила на Общия устройствен план подробни устройствени планове запазват действието си.

1. Подробните устройствени планове, които противоречат на предвижданията на Общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, се изменят 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.

2. 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.

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

(3) Териториите с непотвърдени от ОУПО инвестиционни намерения, загубили правното си действие съгласно чл.93, ал.8, чл.99, ал 8, чл.88, ал.4 от ЗООС и чл.31, ал.11 и ал.23 от ЗБР, предвид изтеклия 5 годишен срок за осъществяване на инвестиционното предложение, се устройват като земеделски земи с начин на трайно ползване какъвто са имали преди процедурите по околна среда.

(4) ) За потвърдените от ОУПО урбанизирани територии извън населените места, с отреждане Жм в обхвата на защитена зона "Суха река" от землищата на с. Николаевка и с. Изгрев с валидни, неизтекли срокове - регламентирани от ЗООС и ЗОЗЗ:

1. се допуска еднофамилно висококатегорийно обитаване.

2. не се допуска изграждане на колективни жилищни сгради, които променят мащаба, характера и традиционния начин на застрояване и сериозно компрометират културния ландшафт.

Чл. 47. (1) Подробните устройствени планове в новоурбанизираните територии се изработват при условията и по реда на чл. 16 ЗУТ.

Със заданието за проектиране се определят границите, в които проектът ще бъде изработен по правилата на чл. 16 ЗУТ, 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 ЗУТ се придобиват чрез отчуждително производство, проведено по реда на Закона за общинската собственост след влизане в сила на подробния устройствен план.

Чл.48. Всички следващи устройствени планове, ПУП и ЛУП, засягащи защитени територии за опазване на културното наследство, подлежат на съгласуване по реда на ЗКН.

Чл.49. В последващите подробни устройствени планове задължително да са отразяват застрашените от бедствия територии, попадащи в обхвата на локалната разработка, както и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита, указани и картирани в съответните карти на опасностите и карти на рисковете от бедствия, изготвени по реда на "Наредбата за условията, реда и органите за извършване на анализ, оценка и картографиране на рисковете от бедствия

### ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на настоящите правила и нормативи: „Новоурбанизирани територии" са териториите за разширение на населените места, за създаване на нови селищните образувания, както и самостоятелните терени извън урбанизираните територии на населените места, състоящи се от отделни поземлени имоти или група поземлени имоти, в които е допустимо застрояване.

### ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) 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 Суворово. Правилата и нормативите са изработени в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1 ЗУТ и се одобряват едновременно с Общия устройствен план. Неразделна част от Настоящите правила и нормативи са Приложение 1, Приложение 2 и Приложение 3.

## Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи

(2) За неуредените с настоящите правила и нормативи въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на община Суворово, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията и подзаконовата нормативна уредба към него.

§ 2. (1) Препоръчва се на Кмета на община Суворово:

1. Да изиска от Регионалния исторически музей Варна неотложно провеждане на процедури за обхождане, оценка на състоянието установяване и вписване на режими за опазване в регистрационните картони от АИС Археологическа карта на България, както и отстраняване на констатираните грешки в регистрационните картони;

2. Да инициира процедура по актуализиране на списъците с недвижими културни ценности;

3. Да инициира процедури за обявяване на единични и/или групи вековните дървета, на територията на общината, за защитени.

(3) Препоръчва се коректно попълване на кадастъра за централната част на гр. Суворово и на основата на актуализиран кадастрален плана да се изработи, изменение на подробния устройствен план за централната част на гр. Суворово.

(4) Препоръчва се община Суворово, съвместно с Исторически музей Суворово и РИМ Варна да разработи Общинска програма за опазване на материалното и нематериално културно наследство, включваща и програма за извършване на редовни теренни проучвания на археологическите ценности, с приоритет за онези обекти, които имат потенциал за експониране и включване в познавателни туристически маршрути.

§ 5. Оригиналът на графичната част на Общия устройствен план се съхранява в община Суворово.

§ 6. Общият устройствен план на община Суворово и правилата и нормативите за неговото прилагане са публични. Община Суворово изработва и поддържа регистър, съдържащ информация за границите на устройствените структури/зони и самостоятелни терени, правилата и нормативите за застрояване и ограниченията за застрояване в тях.

§ 7. Списъците на НКЦ от НДА на НИНКН в оригинал, регистрационните картони от АИС на АКБ и списъкът на военните паметници, с всички известни данни на регистрираните до момента обекти са неразделна част от ОУПО.

§ 8. Съгласувателното становище относно ОУП на община Суворово издадено от НИНКН / МК с изх. № 33-НН-663 14 от 27.09.2017 г. е неразделна част от плана.



**Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи**

**Приложение 1 към чл.4 ал.(2)**

Таблица със сигнатура и показатели за застрояване на отделните устройствени зони:

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ	Устройствени параметри				Начин на застрояване	Индекс
	максимална плътност на застр. в %	Максимале н Кинт	минимална озеленена площ в %	Максимална kota корниз в м.		
1	2	3	4	5	6	9
<b>ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ</b> Определят се с ПУП, доказващ целесъобразността на решението						<b>Ж</b>
1. Жилищна устройствена зона с малка височина на застрояване	От 20 до 60	От 0.5 до 1.2	От 40-60	До 10 м	Свободно и/или свързано	<b>Жм</b>
*Зона Жм за територии извън селищните граници	25%	0.8	Мин. 60%	До 10 м	Свободно	
2. Жилищна устройствена зона със средна височина на застрояване	20 - 50	0.6-2.0	40 - 60	До 15 м.	Свободно	<b>Жс</b>
Определят се с ПУП, доказващ целесъобразността на решението						
<b>ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ</b> Определят се с ПУП, доказващ целесъобразността на решението						<b>О</b>
1. Вилна зона	15-40	0.5-0.8	50 - 80 % с 1/3 дървесна растителност	7м, до било на покрив 10 м.	Свободно	<b>Ов</b>
2. Други рекреации - къмпинг/ лов, риболов, около микроязовири и водни площи и течения	30	0.5	50 % с 1/3 дървесна растителност	3.5 м.	Свободно и/или свързано до 20 м.	<b>Од</b>
3. Други рекреации - къмпинг/ лов, риболов, около микроязовири и водни площи и течения в Натура 2000	15*	0.5	70 % с 1/3 дървесна растителност	3.5 м.	Свободно и/или свързано до 20 м.	<b>Од1</b>
4. Устройство зона за курортни дейности	20 - 40	0.5 - 1.8	50 - 70 % с 1/3 дървесна растителност	10 м	Свободно и/или свързано	<b>Ок</b>
5. Устройство зона за курортни дейности в Натура 2000	15*	0.5	70% с 1/3 дървесна растителност	7 м, до било на покрив 10 м	Свободно и/или свързано	<b>Ок1</b>
<b>СМЕСЕНИ ТЕРИТОРИИ</b> Определят се с ПУП, доказващ целесъобразността на решението						<b>Смф</b>
Смесена многофункционална устройствена зона	От 30 до 60	От 1 до 1.2	От 30 до 50%	До 10 м	Свободно и/или свързано	<b>Смф</b>
Смесена многофункционална устройствена зона за общинския център	От 30 до 60	От 1.0 до 2.0	От 30 до 50%	До 12 м.	Свободно и/или свързано	<b>Смф1</b>
<b>ТЕРЕНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ</b> Определят се с ПУП, доказващ целесъобразността на решението						<b>Оо</b>
За детски заведения	30	0.60	40		Свободно и/или свързано	

**Общ Устройствен план на Община Суворово - Правила и нормативи**

За училища	40	1.20	20		Свободно и/или свързано	
За социални грижи	30	1.20	40		Свободно и/или свързано	
За адм. услуги, търговия, обществено хранене, битови услуги, други обществено - обслужващи дейности	50	1.5	40		Свободно и/или свързано	
<b>ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ</b>						
Определят се с ПУП, доказващ целесъобразността на решението						
Предимно производствена устройствена зона	От 40 до 80	От 1.0 до 2,5	20 - 40 Мин. 1/3 дървесна растителност		Свободно и /или свързано	<b>Пп</b>
Чисто производствена устройствена зона	От 50 до 80	От 1.0 до 2,5	20 - 40 Мин. 1/3 дървесна растителност		Свободно и /или свързано	<b>Пч</b>
Високотехнологична производствена зона	От 40 до 50	От 1.0 до 1.5	20 - 40 Мин. 1/3 дървесна растителност		Свободно и /или свързано	<b>Пс</b>
<b>ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ:</b>						
20 % мин. озеленена площ от УПИ, необходима площ 15-20 кв.м на жител в селата						
Зона за спорт и атракции	10	0.20	20%		Свободно и /или свързано	<b>Са</b>
<b>ТЕРИТОРИИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА</b>						
Устройствена зона за градски скверове, паркове, градини , улично и озеленяване - 4 кв.м на жител						<b>Оз</b>
Парк със специално предназначение- мемориален парк ( в границите на с. Изгрев)						<b>Зсп</b>
Гробищни паркове- 4.00 кв.м на жител						<b>Гр</b>
Терени за защитно озеленяване						<b>Ози</b>
Земеделски територии без право на промяна на предназначението						<b>Ссб</b>
Земеделски територии с възможна промяна на предназначението						<b>Зтп</b>
Земеделски територии за трайни насаждения						<b>Сст</b>
Земеделски територии - пасища и ливади						<b>Зтпл</b>
Територии за земеделски труд и отдих - пар 4 от ПРЗ на ЗСПЗЗ						<b>Зто</b>
Полезащитни и ветрозащитни пояси						<b>Тз</b>
Гори с рекреационно значение						<b>Грек</b>
Гори със стопанско предназначение						<b>Гст</b>
Защитена горска местност						<b>Зг</b>
Съществуващ Горски парк “Вълшебен извор”						<b>Гпсп</b>
Нови Горски паркове “Старите кории” и “Батаклията” - “Побити камъни”						<b>Гп</b>
Територии за нов парк “Старите кариери”						<b>Згп</b>
Нови територии за залесяване						<b>Злг</b>
Защитени територии на недвижимото културно наследство - археологически културни ценности						<b>Ткин</b>
Защитени територии на културното наследство - Групова културна ценност и охранната ѝ зона						<b>Гкин</b>
Техническа и инженерна инфраструктура						<b>Ти</b>
Транспортна инфраструктура						<b>Тти</b>
Стари кариери и други територии за рекултивиране						<b>Тр</b>
Депо за неопасни отпадъци						<b>Дно</b>
Производствени, добивни и складови дейности в концесии за кариери						<b>Кп</b>

\*Забележка: За урбанизирани територии извън селищните граници с отреждане за жилищно застрояване, показателите се ограничават, както следва: Плътност до 25%, Кинт до 0.8, Оз - минимум 60%. Забележката се налага, във връзка с констатирани различия в показателите, изписани в графичната част на одобрените подробни устройствени планове и условие т.1, за реализация на ПУП-ПЗ, наложено от съответните Решения за преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие, на МОСВ/РИОСВ-Варна. Забележката е и във връзка с изискване от Становище по екологична оценка № ВА-2/2017 г. стр.12, *“т. Б Мерки и условия за отразяване в окончателния проект за ОУП: т.9. С цел намаляване на антропогенния натиск в окончателния проект на ОУПО да бъдат занижени показателите за застрояване на земеделските земи с допусната промяна на предназначението.”*

\* Забележката е във връзка с изискване от Становище по екологична оценка № ВА-2/2017 г. стр.12,*“т. Б Мерки и условия за отразяване в окончателния проект за ОУП: т.2 В окончателния проект на ОУП за Устройствена зона за курортни дейности в Натура 2000 с ограничителни параметри (ОК1) плътността на застрояване да бъде 15% В резултат на приложената мярка се очаква опазване на видовия състав на природните местообитания, разположени в близост до язовир Николаевка.”*

\* Забележката е във връзка с изискване от Становище по екологична оценка № ВА-2/2017 г. стр.12,*“т. Б Мерки и условия за отразяване в окончателния проект за ОУП: т.3 В окончателния проект на ОУП за други рекреации - къмпинг / лов, риболов около микроязовири и водни площи и течения в Натура 2000 с ограничителни параметри “Од1” плътността на застрояване да бъде 15% В резултат на приложената мярка се очаква опазване на видовия състав на природните местообитания, разположени в близост до язовир Николаевка.”*

## **Приложение №2 към чл. 33.ал.(2)**

### **ГРАНИЦИ НА ГРУПОВАТА КУЛТУРНА ЦЕННОСТ И ОХРАННАТА ѝ ЗОНА**

Груповата недвижима културна ценност - (Гкин) и охранната ѝ зона с характер на самобитен културен ландшафт се намират на територията на с. Николаевка в рамките на старите селищни граници, както следва:

**Група - юг** от Груповата недвижима културна ценност - (Гкин) включва целия северен фронт на квартал 37 и кв. 36; северозападния фронт на кв. 35; северния фронт на кв. 63 и 51; УПИ X-280, XI-281 и XII- 282 от кв 36; северния фронт на кв 55, северния и източен фронт на кв 52; северния и западен фронт на кв. 45; УПИ X-301, XI-298 и XII- 297 от кв 38; УПИ II-458, III-459 от кв 56;

**Група център** от Груповата недвижима културна ценност - (Гкин) включва целия северозападен и североизточен фронт на квартали 34, кв. 30 и 31; североизточния фронт на кв. 39 и кв 40; източния на кв. 32, кв.29; кв.17; кв 20; УПИ II-109 и III-109 от кв 21; УПИ I-4113, и II-110 от кв 22; източния фронт на кв.7 и УПИ I-83, II-82 и III- 81 от кв 13;

**Група изток** от Груповата недвижима културна ценност - (Гкин)включваща целия североизточен фронт на квартал 48; целия югозападен фронт на кв 49; целия северен фронт на кв 47; кв.33; УПИ IV-414 от кв 43; УПИ I-347 от кв 28; и УПИ II-364 от кв 46;

**Охранна зона** на Груповата недвижима културна ценност - (Гкин) е територията с характер на самобитен културен ландшафт на с. Николаевка в рамките на старите селищни граници включително озеленените площи, водните площи и прилежащите им микро аквални пространства - каменни чешми и аязми.

### Приложение №3 към чл. 34. ал.(4)

#### ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ЗА ГРУПОВАТА КУЛТУРНА ЦЕННОСТ И ОХРАННАТА ѝ ЗОНА

1. За новопредложената с плана Групова недвижима културна ценност - (Гкин) и охранната ѝ зона - територията ограничена от старите селищни граници на с. Николаевка, общинската администрация инициира изработване на подробен устройствен план и специфични правила и нормативи към него, в съответствие с процедурите, регламентирани в раздел V “Териториалноустройствена защита” от Закона за културното наследство.

а) Основна цел на подробен устройствен план е да създаде условия за опазване на:

- мащаба, самобитния характер и урбанистична структура на населеното място;
- да опази декларираните културни ценности и прилежащата им среда;
- да опази, социализира и експонира самобитната система от водни обекти и прилежащата им среда с многобройни каменни чешми;
- да предложи съвременна урбанистична адаптация на централното пространство на с. Николаевка, наситено с архитектурно-строителни културни ценности, каменни чешми и паметни знаци;
- да съхрани, изяви и експонира хармонията, единството и самобитната атмосфера на жизнената среда на културния ландшафт.

2. Минимални изисквания към изработването на бъдещия подробен устройствен план за село Николаевка:

2.1. Уличната регулация да се адаптира към старите дворищни граници и да даде възможност за опазване/възстановяване на живописните каменни къщи, каменни стопански постройки и дувари.

2.2. Плана да опази/възстанови непрекъснатостта и проводимостта на водните обекти ( кв 7), както и възможността за публичен достъп до тях.

2.3. Със застроителната си част и устройствените схеми:

- да регламентира режимите на застрояване, при опазване установения мащаб, самобитен характер и начин на застрояване.
- плана да предвиди за опазване / възстановяване на съществуващите каменни къщи, каменни стопански постройки и каменни дувари.
- плана да предлага условия за високотехнологично обитаване и да стимулира процеса на окрупняване на имотите;
- новото строителство да се съподчинява на установеното едно, двуетажно строителство на едно и/или двуфамилни жилищни сгради.
- плана да свежда до минимум и/или да не допуска изграждане на частни многофамилни жилищни сгради в населеното място, които променят качествата на самобитната среда.
- плана да предвижда опазване, възстановяване и експониране на старите каменни чешми
- плана да предвижда опазване и да допуска деликатни намеси в зелената система по поречията на водните обекти с цел социализиране и експониране на каменните чешми и характерни микроландшафти.
- Плана да предложи “зелени” тротоарни площи със сведени до минимум минерални настилки. Неасфалтираните улици да се изпълнят с каменна - тип кълдаръм или друга подходяща различна от асфалтната настилка.
- Плана да предложи обмислени решения на техническата и комуникационна инфраструктура, които да се вписват ненаатрапчиво и деликатно в средата и да дават предимство на пешеходците, туристите и велосипедистите.

3. Плана да изследва визуалните оси и да отреди места за система от подходящи изгледни площадки, обхванати от туристически маршрути.

4. Плана да представи схеми със зони за информационни пана, табели предложения за подходяща туристическа инфраструктура.

5. Специфичните правила и нормативи за прилагане на подробен устройствен план да укажат мерки и изисквания към локалните намеси при застрояване и озеленяване на УПИ, допустимите и недопустими строителни техники и намеси, строителни и довършителни материали, които да се ползват при строителни намеси; да се популяризират добри практики сред обитателите за опазване на самобитната жизнената среда.