

**ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА БЯЛА**

**Приложение 1**

Правила и нормативи за устройство и застрояване на поземлените имоти и отделните видове територии, групирани в устройствени зони

№	Вид устройствена зона	обозначение	Параметри на застрояването				Функции и ограничения
			Плътност в %	Височина, м	Кинт	Минимално озеленяване, %	
<b>I. Жилищни територии и устройствени зони</b>							
1	Жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10 м)	<b>Жм</b>	40 - 60	10	1,2	40	Жилищна устройствена зона на територията на населените места; преобладаващо жилищно застрояване с малка височина свободно разположено в самостоятелни УПИ; допустимо е застрояване на отделни поземлени имоти съгласно чл.17 от Наредба №7 при спазване на хигиенните и противопожарни норми
2	Жилищна зона с намалени показатели и преобладаващо застрояване с малка височина до 10 м	<b>Жм1</b>	40	10	1,2	50	Жилищна устройствена зона с намалени показатели за новообразувани зони в непосредствена близост до съществуващи населени места; преобладаващо жилищно застрояване с малка височина свободно разположено в самостоятелни УПИ; допустимо е застрояване на отделни поземлени имоти съгласно чл.17 от Наредба №7 при спазване на хигиенните и противопожарни норми
Забележка		Една трета от озеленената площ в УПИ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност					
<b>II. Производствени и складови територии и устройствени зони</b>							
3	Предимно производствена зона	<b>Пп</b>	80	-	2,5	20	Терени, които се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат производства с вредни отделения, като предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-

							бетонени центрове и асфалтови бази; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.
4	Предимно производствена зона за животновъдни комплекси	<b>Пп1</b>	80	-	2,5	20	Терени, които се застрояват със сгради за животновъдни комплекси; не се допускат производства с вредни отделения
5	Чисто производствена зона	<b>Пч</b>	80	-	2,5	20	Терени, които се застрояват само с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения
6	Смесена производствена зона	<b>Пс</b>	50	7,5	1,5	30	Терени за пристанищни структури, геозащитни и брегоукрепителни дейности
	Забележка	<p>Една трета от озеленената площ в УПИ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.</p> <p>Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват при условията и по реда, по който са допуснати.</p>					
<b>III.</b>	<b>Територии и устройствени зони за обществено обслужване</b>						
7	Обществено-обслужваща зона	<b>Оо</b>	60	10,0	2,0	30	<p>Територии за изграждане на обекти на образование; здравеопазване и социални грижи; култура; религия; административни услуги; търговия, обществено хранене и битови услуги; други общественообслужващи дейности;</p> <p>Терените в зона „Оо“ се оразмеряват съгласно условията за устройство на територии за обществено обслужване, посочени в чл. 40 - 44 от Наредба № 7 при спазване на хигиенните и противопожарни норми</p>
<b>IV.</b>	<b>Територии и устройствени зони за рекреационни дейности</b>						
8	Вилна зона	<b>Ов</b>	20	7(10м до било)	0,6	50	За застрояване със сгради за сезонно обитаване; освен вилни сгради може да се разполагат и: магазини и заведения за хранене, сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности, малки хотели с до 40 легла, сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, бензиностанции и газостанции;

				2,5 етажа			
9	Курортна зона	<b>Ок</b>	30	10,0	1,2	50	Устройствени зони за курорти в населени места, курортни комплекси; застрояват се с обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и др.п.; жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти; сгради за общественообслужващи дейности; спортни и рекреационни обекти и съоръжения; обекти на транспорта и движението; обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване
10	Курортна зона с намалени показатели	<b>Ок1</b>	25	7,50	1,0	50	Устройствени зони за курорти, курортни комплекси и ваканционни селища с намалени показатели; застрояват се с обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и др.п.; жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти; сгради за общественообслужващи дейности; спортни и рекреационни обекти и съоръжения; обекти на транспорта и движението; обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване
11	Курортна зона с намалени показатели (извън населени места)	<b>Ок2</b>	20	7,50	0,8	60	Устройствени зони извън населени места за курорти, курортни комплекси и ваканционни селища с намалени показатели; застрояват се с обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и др.п.; жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти; сгради за общественообслужващи дейности; спортни и рекреационни обекти и съоръжения; обекти на транспорта и движението; обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване
12	Устройствена зона за други рекреационни дейности – голф игрище, аквапарк и т.н	<b>Од</b>	10	-	0,2	20	Устройствени зони за други рекреационни дейности – голф игрище, аквапарк и т.н;
	Забележки	Озеленените площи за широко обществено ползване (ОШП) в курортните устройствени зони трябва да заемат не по-малко от 20% от територията на зоната, като в тази площ се включват площите необходими за пешеходни алеи, изкуствени водни обекти и детски площадки; това условие се изпълнява при изработването на ПУП за съответната зона, като част от ОШП					

		<p>може да се осигури като обособена част от ПИ, частна собственост, която е с общ достъп и в която собственикът, освен задължението си да учреди право на преминаване за вело и пешеходни алеи, може да разположи преместваеми търговски/обслужващи обекти и градинско оборудване.</p> <p>Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват при условията и по реда, по който са допуснати.</p> <p>Една втора от озеленената площ в поземлените имоти трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.</p>					
<b>V.</b>		<b>Територии и устройствени зони за озеленяване за обществено ползване, спорт и атракции</b>					
13	Зона за обществено озеленяване в населени места	<b>Оз</b>	до 10	-	0,1	80	Терени за обществени паркове и градини в населените места; допуска се изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система; преместваеми търговски обекти по чл. 56 ЗУТ, които общо може да заемат площ не повече от 1 на сто от територията на паркове с площ над 3 ха и не повече от 2 на сто от територията на паркове и градини с площ до 3 ха; открити обекти за спортни и културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракционни, изложбени площи и спортни съоръжения), които общо може да заемат площ не повече от 10 на сто от територията на парка (градината); детски площадки; мемориални и декоративни обекти
14	Зона за специфично озеленяване – гробищен парк	<b>Оз1</b>	5	-	0,1	10	Терени за гробищни паркове; допуска се застрояване с обслужващи сгради и религиозни обекти; осигурява се обществен паркинг
15	Зона за горски територии устроени като лесопаркове	<b>Олп</b>	-	-	-	100	Зона за горски територии устроени като лесопаркове, в които се изграждат туристически пътеки, включително стълби за достъп до плажната ивица, и се поставят пейки, кошчета за отпадъци, указателни табели и друго градинско оборудване при минимална намеса в естествената среда
16	Зона за спортни и атракционни обекти	<b>Са</b>	60	-	0,8	20	Терени за спортни и развлекателни обекти в населените места или извън тях – стадиони, игрища и др. подобни вкл. трибуни и спомагателни помещения, спортни зали, игрални зали и др.; конкретните стойности на устройствените

							показатели се определят с ПУП в зависимост от конкретното предназначение на УПИ и обектите в него, осигурява се и необходимото паркиране на автомобили за посетители
	Забележка	<p>В обществените озеленени площи (паркове и градини) без промяна на предназначението им може да се разполагат обекти при условията на чл. 32 от Наредба № 7/2003г.; за терените отредени за обществено озеленяване е допустима промяна на предназначението им при спазване на ограничителните условия на ЗУТ.</p> <p>Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват при условията и по реда, по който са допуснати.</p>					
<b>VI.</b>	<b>Територии и устройствени зони със смесени функции</b>						
17	Смесена многофункционална зона	<b>Смф</b>	60	10	2,0	30	Територии със смесени функции – жилищни, обслужващи, рекреационни, спортни и други безвредни за околната среда дейности; допускат се жилищни и обществено-обслужващи сгради, хотели и заведения за хранене и развлечения, бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили, сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура
18	Смесена зона за крайбрежни паркове и градини, обществено обслужване и геозащитни мероприятия	<b>Оз2</b>	10 (до 40 в отделни УПИ)	-	0,1	80 (до 40 в отделни УПИ)	Терени за обществени крайбрежни паркове и градини, заемащи ивица с широчина от 20 до 100 метра по протежение на бреговата линия, с изключение на морския плаж; допуска се изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и обекти, необходими за поддържане на зелената система, преместваеми търговски обекти по чл. 56 ЗУТ, които общо може да заемат площ не повече от 1 на сто от територията на паркове с площ над 3 ха и не повече от 2 на сто от територията на паркове и градини с площ до 3 ха; открити обекти за спортни и културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракционни, изложбени площи и спортни съоръжения), които общо може да заемат площ не повече от 10 на сто от територията на парка (градината); детски площадки; мемориални и

						<p>декоративни обекти; конкретното предназначение и начин на застрояване се определя с ПУП в обхват цялата територия на устройствената зона;</p> <p>В зоната се предвижда изграждането на обществено достъпни паркинги, в чиято площ се включва дървесна растителност, като сумарната площ от короните на дърветата да се равнява най-малко на 70% от площта на паркоместата; площта на короните се изчислява по радиус при 12-годишна възраст</p> <p>В най-много 25% от площта на зоната могат да се урегулират с ПУП като УПИ частна собственост, в които да се предвиди разполагане на обектите по чл.32, ал.1, както и на обекти за обслужване на използваемата плажна ивица (санитарни помещения, съблекални и душеве, медицински пунктове и заведения за хранене). В тези случаи площта на озеленяване в УПИ не може да бъде по-малко от 40%; частните УПИ не може да се оградят, територията им трябва да е обществено достъпна; застрояването се допуска на разстояние не по-малко от 20м от границата на зоната към плажната ивица;</p> <p>Застрояване в непосредствено тангиращи зони на 100/50-метровата ивица се допуска на разстояние минимум 15 м от общата им граница.</p> <p>В зоната се предвиждат геозащитни мерки и дейности, като дейностите по изграждане на зоната се изпълняват след въвеждане в експлоатация на геозащитните мерки и съоръжения.</p>
	Забележка	Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват и въвеждат в експлоатация при условията и по реда, по който са допуснати.				
<b>VII. Устройствени зони на територии с културно-историческо наследство</b>						
19	Зона за опазване на културно-историческото наследство с определен териториален обхват и режим	<b>Ткин</b>	Съгласно Заповед №РД9Р-0005/16.11.2010г. на Министъра на културата, приложение към ОУПО		Територия на границите на НКЦ „Антично селище и късноантична крепост“, разположени на нос „Св.Атанас“ в гр.Бяла, с категория „национално значение“, определени със Заповед №РД9Р-0005/16.11.2010г. на Министъра на културата.	

20	Зона за опазване на културно-историческото наследство без определен териториален обхват, чл.79, ал.4 от ЗКН	<b>Ткин*</b>	50	10	1,2	40	<p>Територия на границите на НКЦ от списъка на НИНКН към МК без определен териториален обхват, статут и режими – границите на НКЦ са границите на ПИ, в които са разположени съгласно чл.79, ал.4 от ЗКН; границите на охранителната зона на НКЦ - територията, обхващаща непосредствено съседните имоти, а при улици до 14 метра - и срещулежащите през улицата имоти, както и уличното пространство между тях;</p> <p>Този устройствен режим се прилага за всички обекти от списъка на НИНКН. Всяка намеса в границите на НКЦ или охранителната ѝ зона, в самия обект и прилежащото му дворно пространство, се съгласува по реда на ЗКН.</p>
21	Зона за опазване на културно-историческото наследство – охранителна зона на НКЦ с определен режим	<b>Ткин 1</b>	20	7,00	0,8	50	<p>Територия на границите на охранителната зона на НКЦ „Антично селище и късноантична крепост“, разположени на нос „Св.Атанас“ в гр.Бяла, с категория „национално значение“, определени със Заповед №РД9Р-0005/16.11.2010г. на Министъра на културата. Определя се като територия за археологическо наблюдение и проучване. Промяна на предназначението на земята се съгласува с МК. Проектната документация, свързана с инвестиционни намерения, се съгласува с МК преди внасяне за разглеждане и одобряване от Община Бяла.</p>
22	Зона за опазване на културно-историческото наследство – превантивна устройствена защита за археологически обекти в процес на идентификация в границите на населено място	<b>Ткин 2</b>	Режим на превантивна устройствена защита, действащ едновременно с устройствените показатели на зоната, в която попада ПИ.				<p>Зона с режим на превантивна устройствена защита, свързана с опазване на културното наследство. Устройствените показатели са в съответствие с тези на устройствената зона, в която попада ПИ. Осъществяването на инвестиционни проекти на физически и юридически лица в УПИ попадащи в обхвата на зоната, задължително се предхожда от спасителни теренни археологически проучвания, с които се установява дали няма да бъдат засегнати или нарушени археологически обекти. В процеса на строителните дейности се провежда наблюдение от археолози. В случай на откриване на археологически обекти се прилагат чл. 148 и 160 от ЗКН.</p>
23	Зона за опазване на културно-историческото наследство – превантивна устройствена защита за археологически обекти	<b>Ткин3</b>	Режим „Б“ съгласно чл.35 от Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ				<p>Зона с режим на превантивна устройствена защита, свързана с опазване на културното наследство, режим „Б“ съгласно чл.35 от К – не са допустими изкопни работи, дълбочинна обработка на почвата, засаждане на дървета и</p>

	в процес на идентификация извън населено място, режим „Б“			<p>култури с дълбока коренова система, като се допуска плитка обработка на почвата до 0,25 м.</p> <p>Осъществяването на инвестиционни проекти на физически и юридически лица в ПИ попадащи в обхвата на зоната, задължително се предхожда от спасителни теренни археологически проучвания, с които се установява дали няма да бъдат засегнати или нарушени археологически обекти. В процеса на изкопните дейности се провежда наблюдение от археолози. В случай на откриване на археологически обекти се прилагат чл. 148 и 160 от ЗКН.</p>
<b>VIII.</b>	<b>Терени на техническата инфраструктура</b>			
24	Устройствена зона/терени за транспортно-комуникационна инфраструктура	<b>Ттк</b>	Терени за елементи на транспортната инфраструктура, вкл. улици, пътища, гари и станции и др.п.; Показателите за застрояване се определят с ПУП при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и правила и нормативи	
25	Терени за обекти за снабдяване с петролни продукти горива	<b>Тпг</b>	Терени за бензиностанции, газостанции и други подобни; Показателите за застрояване се определят с ПУП при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и правила и нормативи	
26	Терени за площадки и инсталации за преработка на отпадъци	<b>Тсм</b>	Терени за площадки за отпадъци и инсталации за преработка на отпадъци; Показателите за застрояване се определят с ПУП при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и правила и нормативи	
27	Терени за обекти на електроснабдяването и телекомуникациите	<b>Тел</b>	Терени за площни обекти и съоръжения на електроснабдяването, телекомуникациите, телефонни, радио и телевизионни централи; Показателите за застрояване се определят с ПУП при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и правила и нормативи	
28	Терени за обекти на ВиК инфраструктурата	<b>Твк</b>	Терени за обекти и съоръжения на водоснабдяването и канализацията, вкл. пречиствателни станции, помпени станции, резервоари и др. подобни; Показателите за застрояване се определят с ПУП при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и правила и нормативи	
<b>IX.</b>	<b>Територии извън границите на населените места</b>			



29	Земеделски земи, чието предназначение не може да се променя	Тзз	Терени с трайно предназначение земеделска земя, НТП трайни насаждения лозя, чието предназначение не може да се променя
30	Горски територии, чието предназначение не може да се променя	Тгг	Горски територии, чието предназначение не може да се променя и чиито функции се определят като защитни или рекреационни

Застрояване в ПИ намиращи се в устройствени зони Ок1 и Ок2, Оз2, непосредствено прилежащи на бреговата зона, се допуска след изпълнение на геозащитни и брегоукрепителни мерки и дейности. Не се допуска застрояване, сондажи, изкопи чрез взрив, канализационни колектори и ями и др.подобни дейности, които могат да доведат до отслабване на скалната маса, в близост до венците на скалните масиви, включително в ивицата за озеленяване за широко обществено ползване Оз2 (по приложените схеми).

Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват при условията и по реда, по който са допуснати.

В зоните с активни и потенциални свлачища, вписани в регистара по чл.95, ал.2 от ЗУТ, след одобряване на ОУПО се налага строителна забрана по чл.198, ал.3 от ЗУТ. Строителни и монтажни работи в тези зони се допуска при условията на чл.96, ал.4 от ЗУТ.