



## ОБЩИНА ДЕВИН

---

### ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДЕВИН

---



**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община Девин

---

**ПОДПИС:**

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** Обединение „План консулт Девин” ДЗЗД

---

**ПОДПИС:**

**ГЛ. ПРОЕКТАНТ:** арх. инж. Николай Андреев

**НОМЕР НА ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ:** 06272

---

## **VII. 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Девин са изработени съгласно изискванията на чл.13, ал.1 от ЗУТ и чл.18, ал.3, т.4 от Наредба №8 на МРРБ от 2001 г.

2. Правилата и нормативите конкретизират прилагането на общия устройствен план при планирането на урбанизираните териториите и териториите извън границите на населените места.

3. С правилата и нормативите са определени съответните устройствени режими както следва:

а. Режими за територии извън границите на населеното място.

б. Режими за група имоти в населеното място, определени чрез устройствени зони.

в. Режими във връзка с планирането на имоти, попадащи в защитените територии и зони.

## **VII. 2. УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО МОЖЕ ДА СЕ ИЗМЕНЯ ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДЕВИН**

4. Общия устройствен план на община Девин може да се изменя само когато съществуват предпоставките, определени в чл.134, ал1 от ЗУТ.

5. При наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 1, кметът на общината може да нареди служебно с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на действащия общ устройствен план.

6. Изработването на изменението може да се възложи и на външен изпълнител след решение на Общинския съвет, когато проекта се финансира от общинския бюджет.

7. Изменението на Общия устройствен план спира неговото прилагане в частта, за която то се отнасят.

8. Кметът на общината налага строителна забрана за частта от Общи устройствен план, за която се отнася изменението.

## **VII. 3. ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ**

**9.** Подробните устройствени планове се изработват въз основа на задание, одобрено от кмета на общината и преценено за екологична оценка от РИОСВ – Смолян.

**10.** В урбанизираните територии, предвидени от ОУП на Община Девин, се изработват планове за регулация и застрояване.

**11.** При урегулиране на територии без регулация или с неприложена първа регулация планът за регулация се изработва при условията на чл.16 от ЗУТ.

**12.** При планиране на имоти и/или територии извън границите на населените места се изработва план за застрояване, съгласно изискванията на чл.59 от ЗУТ и чл.53 от Наредба № 8 на МРРБ от 2001 г.

**13.** За тези имоти и/или територии задължително се изработват план-схеми за водоснабдяване, канализация и електроснабдяване.

**14.** Въз основа на тези схеми са разработват и парцеларни планове за съответните елементи на техническата инфраструктура.

**15.** Допуска се водоснабдяването, отвеждането на отпадните води и електроснабдяването да става и по алтернативни начини, без използването на общите мрежи.

**16.** За всички имоти и/или територии, извън границите на населените места, за които се изработват подробни устройствени планове, се осигурява и транспортен достъп по следните начини:

**а.** За имоти и/или територии, граничещи с пътища от Републиканската пътна мрежа-чрез изградени локални общински пътища.

**б.** За имоти и/или територии, предназначени за изграждане на промишлени и складови обекти – чрез определяне на общински път с парцеларен план и промяната на неговото предназначение по реда на ЗОЗЗ.

**в.** Във всички останали случаи, могат да се използват земеделските пътища граничещи с имота и/или територията, без да се променя тяхното предназначение.

**17.** Всички план-схеми и парцеларни планове се изработват и одобряват заедно с плана за застрояване на съответния имот и/или територия.

## VII. 4. ДОПУСТИМИ НАТОВАРВАНИЯ НА ТЕРИТОРИИТЕ

**18.** В жилищни територии застрояването е:

- нискоетажно жилищно при интензивност на застрояване (К инт.) - до 1,2;

В тези територии отделни поземлени имоти се урегулират с устройствен план за нежилищни обслужващи обекти, както следва:

1. сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности;
2. магазини и заведения за хранене;
3. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
4. обществени озеленени площи;
5. надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили.

Освен обектите, посочени по-горе, в отделни урегулирани имоти в жилищните територии в съответствие със заявено искане на собствениците им могат да се изграждат:

1. административни и делови сгради;
2. хотелски сгради;
3. занаятчийски работилници;
4. сгради за безвредни производствени дейности;
5. бензиностанции, газостанции и автосервиси.

**19.** Смесени зони за обитаване и обслужване

В териториите от разновидност "смесена централна зона" могат да се изграждат:

1. административни и делови сгради;
2. сгради за социални, просветни, учебни, културни, религиозни и други обществени дейности;
3. търговски и други обслужващи сгради и комплекси;
4. жилищни сгради, в т.ч. със смесено предназначение;

5. хотели и заведения за хранене и развлечения;
6. сгради за безвредни производствени и занаятчийски дейности;
7. бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили;
8. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

## **20. Територии за рекреация**

Натоварването на рекреационните територии се определя с отреждането на терени и урегулирани имоти, в които могат да се изграждат:

1. курортни обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и др.под.;
2. жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти;
3. сгради за обществено-обслужващи дейности: курортно-лечебни заведения, обекти за хранене, обекти за търговия, битови услуги, банкови услуги, административни обекти и др.под;
4. спортни и рекреационни обекти и съоръжения: спортни полета, игрища, плувни басейни, пързалки, спортни зали, зали за забавни игри, дискотеки, клубове по интереси, хоби-ателиета, зали за музика, видеозали, изложбени зали и др.п.;
5. курортни паркове и други озеленени площи за широко обществено ползване;
6. обекти на транспорта и движението: гаражи и паркинги, автогари, пешеходни алеи и площи, велосипедни алеи и др.п.;
7. обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване: складове, ремонтни работилници, автобази, бензиностанции и газостанции, отоплителни централи, мрежи на техническата инфраструктура, електроподстанции, трансформаторни постове, помпени станции, пречиствателни станции и др.п.

Курортите се застрояват при следната интензивност на застрояване (К инт.) - до 1,00.;

Озеленените площи за общо ползване в курортите трябва да заемат не по-малко от 40 на сто от общата територия.

Урегулираните поземлени имоти във вилните зони се застрояват при спазване на следната интензивност на застрояване (К инт.) - до 0,8;

В отделни урегулирани поземлени имоти във вилните зони, при спазване на нормативите, освен вилни сгради може да се разполагат и:

1. магазини и заведения за хранене;
2. сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности;
3. малки хотели с до 40 легла;
4. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
5. бензиностанции и газостанции.

**21.** Производствените територии се застрояват само с производствени, складови, 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.

При застрояване на урегулираните имоти в производствените територии коефициента на интензивност на застрояване (К инт.) е от 1,0 до 3,5.

**22.** Натоварванията се отнасят за обществените озеленени площи, в т.ч. всички паркове, градини, улично озеленяване, извънселищни паркове и горски паркове, гробищни паркове, защитни насаждения и разсадници;

В обществените озеленени площи (паркове и градини) без промяна на предназначението им може да се разполагат:

1. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система;
2. 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;
3. открити обекти за спортни и културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракциони, изложбени площи и спортни съоръжения), които общо може да заемат площ не повече от 10 на сто от територията на парка (градината);
4. детски площадки;
5. мемориални обекти;

б. монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57 ЗУТ.

- Спомагателни и обслужващи постройки към обектите по т. 1, 3, 4 и 5 може да се разрешават, ако се изискват с нормативен акт и без тях е невъзможно функционирането на обектите.

- Изграждането и поставянето на обектите по т. 1 и 2 може да се разрешава само ако:

1. са предвидени в действащия подробен устройствен план на парка (градината), съответно в план-схемите на техническата инфраструктура и план-схемата по чл. 62, ал. 9 ЗУТ;

2. не се нарушават екологичните, рекреационните и естетичните качества на озеленените площи;

3. необходимите места за паркиране съобразно изискванията на Наредба № 2 от 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ, бр. 86 от 2004 г.) са осигурени в непосредствено прилежащите територии на парка (градината).

- В обществените озеленени площи с подробен устройствен план може да се урегулират поземлени имоти - частна собственост, в които да се предвиди разполагане на обектите по т. 1, т. 2, 3, 4 и 6. В тези случаи площта за озеленяване в урегулираните имоти не може да бъде по-малко от 40 на сто.

**23.** Смесените многофункционални територии се застрояват със складови сгради, здравни пунктове, магазини и заведения за обществено хранене, административни сгради и научно-експериментални бази, гаражи и паркинги, жилища за охраната, хотели и заведения за хранене и развлечения, бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили; Коефициента на интензивност при застрояването е Кинт. до 1,5.

## **VII. 5. УСТРОЙСТВЕНИ РЕЖИМИ**

**23.** Устройствените режими в урбанизираната територия се определят от устройствени зони за група имоти или конкретен режим за единични имоти.

**24.** Устройствените показатели се определят от таблицата за идентифициране на територии и устройствени зони към тези правила.

**25.** Устройствовен режим – земеделски и горски територии с възможност за промяна на предназначението.

Тези територии се застрояват със следните обекти:

1. селскостопански обекти;
2. горскостопански обекти;
3. промишлени и складови обекти;
4. транспортни обекти и съоръжения;
5. обекти и съоръжения на техническата инфраструктура;
6. рекреационни и туристически обекти;
7. спортни обекти и съоръжения;
8. търговски и обслужващи обекти;
9. здравни обекти;
10. обекти със специално предназначение;
11. историко-мемориални обекти

**26.** Възможните натоварвания и устройствените показатели при промяна на предназначението на тези територии се определят за всеки обект въз основа на класифицирането му в съответната територия в зависимост от конкретното му предназначение.

**27.** Натоварванията и устройствените показатели се определят от главния архитект със Заповедта за одобряване на заданието за изработване на ПУП.

**28.** Застрояването в тези територии става само с промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на Закона за опазване на земеделските земи на основание предвиждане на подробен устройствен план.



**29.** В земеделски територии, в които е забранена промяната на предназначението, могат да се изграждат обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на земеделските имотите, съгласно изискванията на Наредба №2 от 10 април 1998 г. за застрояване в земеделските земи.

**30.** В горски територии за изграждането на обекти по т.21 е необходима промяна на предназначението и изключване на земите от горския фонд съгласно Закона за горите на основание предвиждане на подробен устройствен план. Без промяна на предназначението на земи от горския фонд могат да се изграждат обекти, чиито функции са свързани с горскостопанската дейност.

**31.** В границите на всички защитени зони се прилагат правила за опазване, определени с План за управление.

**32.** В защитените територии за природозащита се забранява:

1. строителство, освен на туристически заслони и хижи, водохващания за питейни нужди, пречиствателни съоръжения, сгради и съоръжения за нуждите на управлението на парка и обслужването на посетителите, подземни комуникации, ремонт на съществуващите сгради и пътища, спортни и други съоръжения;

2. производствени дейности, с изключение на поддържащи и възстановителни дейности в горите, земите и водните площи;

3. извеждане на голи сечи;

4. внасяне на неприсъщи за района растителни и животински видове;

5. събиране на вкаменелости и минерали, увреждане на скални образувания;

6. нарушаване на естественото състояние на водни площи, водни течения, техните брегове и прилежащи територии;

7. замърсяване на водите и терените с битови, промишлени и други отпадъци;

8. намеса в биологичното разнообразие;

9. Унищожаването или увреждането по какъвто и да е начин на дървета и храсти;

10. Движението и паркирането на пътни превозни средства извън определените и обозначените за тази цел пътища и паркинги по утвърден устройствен проект, освен при осъществяване на поддържащи и възстановителни дейности с разрешително от ДНП;

11. Ограждане на прилежащи територии към съществуващи сгради и

съоръжения, с изключение на пояс I от санитарно-охранителните зони към водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване;

12. Построяването на бентове и други хидросъоръжения, които преграждат изцяло течащите води, без да имат изградени рибни проходи;

13. Промяната на предназначението на туристическите хижи, заслони, почивни бази и кантоните за обслужване на съществуващи съоръжения, както и увеличаването на застроената и разгърнатата им застроена площ.

**33.** В защитените територии за природозащита се въвеждат следните условия:

1. Проучването, проектирането, учредяването, утвърждаването и

експлоатацията на санитарно-охранителните зони се определят съгласно

НАРЕДБА № 3 от 16.10.2000 г. за условията и реда за проучване,

проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди (обн., ДВ, бр. 88 от 27.10.2000 г.) при спазване на режимите и нормите регламентирани в плана за управление;

2. Поддържане на съществуващи съоръжения:

- Широчината на просеките за въздушни електропроводни линии, които преминават през горски насаждения, се определя от разстоянието от проводниците при най-голямото им отклонение до короните на дърветата, което следва да бъде най-малко:

1 м. – за въздушни линии до 1 к V, телефонни и телеграфни линии;

2 м. – за въздушни линии 20 к V;

3 м. – за въздушни линии 110 к V;

- Ширината на просеките за канали се определя, както следва:

Канали с диаметър до 1 500 мм – до 3 м от двете страни, считано от оста на канала;

Канали с диаметър над 1 500 мм – по утвърден проект;

3. Подземни далекосъобщителни линии:

Ширина на полосата – 1,5 м;

Изкоп:

-Дълбочина – 0,8 м;

- Ширина – 0,4 м;





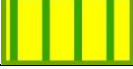


- Сервитутните ивици на линейни и други обекти се определят










съгласно действащите нормативни актове









4. Около дърета и други водни обекти в защитени зони се привиждат буферни зони (ивици) с ширина 15 метра, като се регламентира запазване на естествената растителност в тях.

**34.** В територии в обхвата на пътищата (от републиканската пътна мрежа и общинските пътища) в съответствие със Закона за пътищата (ЗП) се изграждат търговски обекти, мотели, бензиностанции и газостанции, сервиси, площадки и съоръжения за поддържане на пътищата и подземни проводни на техническата инфраструктура.

## ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ

Устройствена категория	Устройствени параметри					
	макс. плътност на застр. в%	макс. К.ин т	мин. озеленена площ в%	макс. кота корниз в м.	Цвят	Площ / контур
1	2	3	4	5	6	7
<b><u>ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ</u></b>						
<b>ГРУПА ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ</b>						
<b>1. Жм</b> - Жилищна устройствена зона с преобладаващо малкоетажно застрояване	30	1,00	50	10	кафяво 	площ
<b>2. Жм1</b> - Жилищна устройствена зона с ниско застрояване, новообразувана	20	0,80	60	10	св. кафяво с щрих 	площ с щрих в/у основния цвят
<b><u>ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ</u></b>						
<b>3. Пп</b> - Устройствена зона предимно за производства	60	2,00	30		тъмно лилав 	площ
<b>4. Пп1</b> - Устройствена зона за смесени производства, новообразувана	40	1,50	50		св. лилаво с щрих 	площ щрих в/у основния цвят
<b><u>ТЕРЕНИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ И СПОРТ</u></b>						
<b>ГРУПА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ ЗА РЕКРЕАЦИЯ СПОРТ И АТРАКЦИИ</b>						
<b>5. Ок</b> - Рекреационно устройствена зона за спорт и туризъм	30	1,5	50	10	жълто с вертикален зелен щрих 	площ с щрих върху основния цвят
<b>6.Ок1</b> - Устройствена зона за рекреационни комплекси и туризъм, проект	30	1,5	50	10	жълто с хоризонтален червен щрих 	площ с щрих върху основния цвят
<b>7.Ов1</b> - вилна зона, проект	20	0,5	70	7	зелено с вертикален червен щрих 	площ с щрих върху основния цвят

8. Са - Терени с конкретно предназначение за спорт и атракции	20	0,50	70		зелено с червен контур 	площ/контур
9.Са1 - Терени с конкретно предназначение за спорт и атракции, новообразувани	20	0,50	70		зелено с червен контур и червен щрих 	площ с щрих върху основния цвят
<b>ТЕРЕНИ ЗА ОЗЕЛЕНЕНИ ПЛОЩИ</b>						
<b>ГРУПА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА В УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ</b>						
10. Оз – озеленяване, паркове и градини	10	0,25	80		зелено 	площ
11. Оз1 – озеленяване, паркове и градини, проект	10	0,25	80		зелено със светлозелен контур 	площ/контур
12. З1 – терени за извънградско озеленяване, проект	1	0,06	85		светлозелено с тъмнозелен контур 	площ/контур
13. Тгп - Самостоятелни терени за гробищни паркове.	Устройват се на основата на ПУП. 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. Хигиенно-защитната зона на съществуващи гробища и техните разширения, граничещи с жилищни територии е 100м., а за новопредвидените - 200м.				тъмно синьо-зелено с червен контур 	площ / червен контур
14.Тгп1 - Самостоятелни терени за гробищни паркове, проект	Устройват се на основата на ПУП. 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. Хигиенно-защитната зона на съществуващи гробища и техните разширения, граничещи с жилищни територии е 100м., а за новопредвидените - 200м.				тъмно синьо-зелено с червен контур и щрих от кръстове 	площ с щрих в/у основния цвят / червен контур
<b>ТЕРИТОРИИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ</b>						
<b>ГРУПА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО-ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ</b>						
15. Оо - Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности	30	1,20	50		червено 	площ
16. Оо1 - Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности – проект	30	1,20	50		червено с оранжев контур 	площ/контур

17. <b>СМФ</b> – Смесена многофункционална устройствена зона, проектна	50	1	50	10	Розово с червен контур 	площ/контур
<b><u>ТЕРЕНИ ЗА БАЗИ НА ГРАДСКОТО СТОПАНСТВО И ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА</u></b>						
<b><u>ТЕРЕНИ ЗА БАЗИ НА ГРАДСКОТО СТОПАНСТВО И ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА</u></b>						
18. <b>Тти</b> - Терени за транспортна инфраструктура	За транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища			тъмно сиво 	площ	
19. <b>Тевк</b> - Терени за площни обекти на техническата инфраструктура	За резервоари, пречиствателни станции, електростанции и др.			синьо-зелено 	площ	
20. <b>Тр</b> - Терени за рекултивация	Забранява се добив на селскостопанска продукция за консумация като храна.			зелено със сив щрих 	площ с щрих в/у основния цвят	
<b><u>ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ</u></b>						
21. <b>Г</b> - Устройствена зона за гори без възможност за промяна на предназначението	Устройството и застрояването се осъществяват по реда на Закона за горите. Допустимо е изграждане на сгради и съоръжения с функция отдих въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земята. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, при спазване изискванията на ЗГ.			тъмно зелено 	площ	
<b><u>СПЕЦИАЛНИ ТЕРЕНИ</u></b>						
22. <b>Ткн</b> - Територии за опазване на културното наследство	Допълнителен режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона за недвижимите културни ценности			оранжево с кафяв контур 	площ	
23. <b>Тзсп</b> - Територии за природозащита	Устройството на тези територии се осъществява съгласно Закона за защитените територии и въз основа на планове за управление и други устройствени планове. Строителство се допуска, ако е предвидено по тези планове и при влязъл в сила ПУП.			зелено с вертикален жълт щрих 	площ с щрих върху основния цвят	
24. <b>Рзп</b> - Територии с особена териториалноустройствена защита	Обхваща територии и/или части от тях, за които се въвежда основен или допълнителен режим, със специфични изисквания и ограничения, налагащи се по силата на разпоредбите на други закони.			бяло с светлосиньо и тъмносиньо райе 	площ с щрих в/у основния цвят	

