

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОУПО ДОЛНА БАНЯ

1. УСЛОВИЯ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

Влезният в сила общ устройствен план на община Долна баня може да се изменя, ако:

- ❖ настъпят съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;
- ❖ възникнат нови държавни или общински нужди за обекти – държавна и общинска собственост или на експлоатационните дружества;
- ❖ възникнат инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчаване на инвестициите;
- ❖ се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана;

2. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ:

- ❖ За земеделски територии с допустима промяна на предназначението, при застрояване, когато обектът на застрояване не е свързан с използването на земята по предназначение, подробният устройствен план определя площадка и/или трасе за промяна на предназначението.
- ❖ За земеделски територии без право на промяна на предназначението, при застрояване, с подробен устройствен план се определя площадка на застрояване не по-голяма от 10% от общата площ на имотите собственост на физическото или юридическо лице в рамките на землището.
- ❖ За територии за възстановяване и рекултивация се изготвят подробни ландшафтно-устройствен план и технико-устройствен проект.

- ❖ За следните групи поземлени имоти предвидени в плана за промяна на предназначението за застрояване се изготвя подробен устройствен план с обхват цялата група имоти:

Разширения на в.з Долна Баня:

Група 1). 22006.98.5, 22006.97.6, 22006.98.16, 22006.0.498, 22006.98.6, 22006.97.7, 22006.98.17, 22006.98.7, 22006.97.8, 22006.0.499, 22006.98.18, 22006.97.9, 22006.98.9, 22006.161.66, 22006.0.183, 22006.98.10, 22006.98.11, 22006.97.1, 22006.98.1, 22006.97.13, 22006.97.14, 22006.97.3, 22006.98.13, 22006.98.2, 22006.97.4, 22006.98.3, 22006.98.14, 22006.98.4, 22006.97.5, 22006.98.15

Група 2). 22006.99.5, 22006.99.6, 22006.99.7, 22006.99.8, 22006.0.193, 22006.0.194, 22006.168.99, 22006.0.729, 22006.0.195, 22006.168.100, 22006.0.196, 22006.168.101, 22006.168.102, 22006.0.197, 22006.168.103, 22006.99.3, 22006.99.4

Група 3). 22006.168.105, 22006.162.70, 22006.168.106, 22006.162.60, 22006.168.90, 22006.162.61, 22006.162.50, 22006.168.91, 22006.162.62, 22006.162.51, 22006.168.109, 22006.168.92, 22006.162.63, 22006.162.52, 22006.162.64, 22006.162.53, 22006.162.65, 22006.162.54, 22006.162.66, 22006.162.55, 22006.162.67, 22006.162.56, 22006.162.68, 22006.162.57, 22006.162.69, 22006.162.58, 22006.168.77, 22006.162.59, 22006.162.48, 22006.95.1, 22006.162.49, 22006.168.89, 22006.95.2, 22006.95.3, 22006.95.4, 22006.95.5, 22006.168.114, 22006.168.104, 22006.168.115

Новопредвидена курортна територия означена като 4/Ок

Група 4). 22006.122.7 (важи за единствения имот в територията и за всички имоти, които може да произлязат от него)

Селищно образувание за вилен отдих означено като 1/Ов

Група 5). 22006.0.280, 22006.0.281, 22006.0.282, 22006.0.283,
22006.0.324, 22006.0.325, 22006.0.326

Селищно образование за производствени дейности означено като 1/Пч

5). 22006.113.17, 22006.113.6, 22006.113.7, 22006.0.432,
22006.112.8, 22006.113.8, 22006.112.9, 22006.113.9, 22006.113.93,
22006.0.515, 22006.113.94, 22006.112.11, 22006.112.12,
22006.113.110, 22006.0.185, 22006.113.13, 22006.113.14,
22006.113.102, 22006.112.16, 22006.113.103

- ❖ При изготвяне на подробни устройствени планове в териториите в съседство със зоните по Natura 2000 да се подбират дейности, съвместими с режима на опазване.
- ❖ При изготвяне на подробни устройствени планове за имоти съседни на защитени територии да се занижават устройствени показатели
- ❖ Използване на НДНТ при изпълнение строителството на инфраструктурните обекти
- ❖ Подробните устройствени планове следва да спазват принципа на запазване на съществуващата растителност
- ❖ В процеса на изработването на подробните устройствени планове да се привлечени еколози и специалисти по отделни, важни от природозащитна гледна точка фаунистични комплекси
- ❖ При проектиране на транспортните мрежа да се предвидят необходимите мерки за защита от пресичащи животни, да се осигури миграцията на животни посредством надлези или тунели за преминаване над или под пътищата
- ❖ Подробните устройствени планове за промишлени дейности следва да се одобряват само за такива промишлени дейности, които прилагат НДНТ за минимизиране на емисиите в атмосферния въздух.
- ❖ В подробните устройствени планове за територии, за които липсва достатъчно информация и съществува риск от свлачища и срутвания, да зелегнат предвиждания съобразени с проведени допълнителните геоложки и хидрогеоложки проучвания в тези територии.

3. ДОПУСТИМИ НАТОВАРВАНИЯ НА ТЕРИТОРИЯТА

3.1 Урбанизирани територии

Жилищни територии

Териториите с жилищни функции са обединени в 8 жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност /до 10 м/, означени като: **Жм**. Границите и номерата на устройствените зони са както следва:

- ❖ **1/Жм**-Граници по път II-82 от север, по път IV- 82003 от изток, от юг и от запад по границата на населеното място
- ❖ **2/Жм** - Граници от запад и от север по границата на населеното място, по път II-82 от юг, по улица "Бистришка" от изток.
- ❖ **3/Жм** - Граници по път IV-82003 от запад, по път II-82 от север, по улица "Бистришка" от юг и от изток.
- ❖ **4/Жм** - Граници по път II-82 от север, по улица "Александър Стамболийски" от изток, по границата на населеното място от юг и река Бистришка от запад.
- ❖ **5/Жм** - Граници от север по границата на населеното място, по път II-82 от юг, 1/Соп от изток, река Бистрица от запад.
- ❖ **6/Жм** - Граници по път II-82 от север, по улица "Борис Хаджисотиров" от запад/ югозапад и зона 1/Ок от изток/ югоизток.
- ❖ **7/Жм** - Граници по път II-82 от север, по улица "Александър Стамболийски" от запад, по улица "Борис Хаджисотиров" от изток и границата на населеното място от юг.
- ❖ **8/Жм** - Граници по улица "Борис Хаджисотиров" от североизток и по границите на населеното място от юг/ югозапад.

В урегулирани поземлени имоти в тези устройствени зони се разполагат жилищни сгради, при спазване на следните параметри:

Вид устройствена зона	Параметри				
	Плътност в %	Етажност	Кинт	Плътност на озеленяване	Макс. височина
Жм	40	3	1.2	50	10

В отделни урегулирани поземлени имоти, при спазване на посочените нормативи, могат да се урегулират и имоти и за нежилищни обслужващи обекти:

- ❖ сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности;
- ❖ магазини и заведения за хранене
- ❖ сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура
- ❖ обществени озеленени площи
- ❖ надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили

Със заявено искане на собствениците на урегулирани поземлени имоти могат да се изградят и:

- ❖ административни и делови сгради
- ❖ хотелски сгради
- ❖ занаятчийски работилници
- ❖ сгради за безвредни производствени дейности
- ❖ бензиностанции, газостанции и автосервизи

Озеленени територии

В териториите за озеленяване без промяна на предназначението им може да се разполагат:

- ❖ мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система;
- ❖ преместваеми търговски обекти, които общо може да заемат площ не повече от 1% от територията на паркове с площ над 3 ха и не повече от 2% от територията на паркове и градини с площ до 3 ха;
- ❖ 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);
- ❖ детски площадки;
- ❖ мемориални обекти;
- ❖ монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи

Производствени територии

Производствените територии са обединени в два вида устройствени зони: предимно производствена зона – **Пп** и чисто производствена устройствена зона - **Пч**. Границите и номерата на устройствените зони са както следва:

- ❖ **1/Пп** - Граници по път II-82 от север, по границата на населеното място от изток и 1/ Соп от юг и запад.
- ❖ **2/Пп** - Граници по път II-82 от север, поземлени имоти 54.3, 54.4, 54.5, от изток, 54.7 от юг, 53.6, 53.5, 53.5 от запад
- ❖ **1/Пч** – Граници по границата на селищното образувание, по път IV 82002.

В урегулирани поземлени имоти в устройствена зона **Пп** могат да се разполагат:

- ❖ производствени сгради
- ❖ складови сгради
- ❖ административни сгради
- ❖ търговски и обслужващи сгради

- ❖ съоръжения към всеки от изброените
- ❖ жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията
- ❖ магазини и заведения за обществено хранене
- ❖ хотели
- ❖ здравни заведения
- ❖ професионално-технически училища
- ❖ професионални бази и сгради на научно-експериментални бази към предприятията.
- ❖ Не се допускат предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонни центрове и асфалтови бази; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

В урегулирани поземлени имоти в устройствена зона Пч се разполагат:

- ❖ производствени и складови обекти
- ❖ обслужващи сгради и съоръжения към тях

При застрояване на имотите се спазват следните параметри на застрояване:

Вид устройствена зона	Параметри				
	Плътност в %	Етажност	Кинт	Плътност на озеленяване	Макс. височина
Пп	50	-	2	30	10
Пч	80	-	2.5	20	10

Рекреационни територии

Териториите за курортни дейности са обединени в устройствена зона от тип рекреационна устройствена зона за курортни дейности, означена като Ок. Границите и номерата на устройствените зони в границите на населеното място са както следва:

- ❖ **1/Ок** - Граници по границата на новообособения квартал от север, по път IV- 82003 от изток, по границата на общината от юг/ югозапад.
- ❖ **2/Ок** - Граници по границата на новообособения квартал от север/ североизток и от юг/ югоизток, по път IV- 82003 от запад.
- ❖ **3/Ок** - Граници по път II-82 от север, 2/ Соп от изток, по улица "Борис Хаджисотиров от юг, 6/ Жм от запад.
- ❖ **4/Ок** – включва поземлен имот 122.7

В урегулирани поземлени имоти в тези устройствени зони се разполагат:

- ❖ курортни обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и други
- ❖ жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти
- ❖ сгради за обществено обслужващи дейности: курортно-лечебни заведения, обекти за хранене, обекти за търговия, битови услуги, банкови услуги, административни обекти и други
- ❖ 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 други
- ❖ курортни паркове и други озеленени площи за широко обществено ползване
- ❖ обекти на транспорта и движението: гаражи и паркинги, автогари, пешеходни алеи и площи, велосипедни алеи, скиорски пътеки и плацове, станции на въжени линии и други
- ❖ 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 други

При застрояване в тези имоти се спазват следните нормативи:

Вид устройствена зона	Параметри				
	Плътност в %	Етажност	Кинт	Плътност на озеленяване	Макс. височина
Ок	30	2	1.5	50	10

Смесени територии

В територии със смесено обслужващо-производствено предназначение, обединени в устройствени зони с означение: **Соп** могат да се разполагат обекти на общественото обслужване, както и производствени и складови обекти и административни и обслужващи сгради и съоръжения към тях. В тези територии не се допуска разполагане на:

- ❖ предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти;
- ❖ варо-бетонни центрове и асфалтови бази;
- ❖ всякакъв вид леярни за черни и цветни метали;

Границите и номерата на устройствените зони са както следва:

- ❖ **1/Соп** - Граници по границата на населеното място от север и изток, по път II-82 от юг и 5/ Жм от запад
- ❖ **2/Соп** - Граници по границата на населеното място от изток, по път II-82 от север и 1/ Пп от запад и юг.
- ❖ **3/Соп** - Граници по границата на населеното място от север и изток, по път II-82 от юг и 5/ Жм от запад.
- ❖ **4/Соп** - Граници по границата на населеното място от север, 3/ Соп от запад, 5/ Жм от север и изток

Застрояването в тези територии трябва отговаря на следните показатели:

Вид устройствена зона	Параметри				
	Плътност в %	Етажност	Кинт	Плътност на озеленяване	Макс. височина
СОП	50	3	2.5	40	10

Вилни зони

Териториите за вилен отдих са с граници:

- ❖ **1/Ов** - източно от вилна зона Долна Баня с площ 18ha, включва имоти с идентификатори: 0.280 до 0.283 и 0.324 до 0.325
- ❖ **2/Ов** - източно от вилна зона Долна Баня с площ 1,3ha, включва имот 0.764
- ❖ **3/Ов** - западно от път IV-82003 с площ 0,9ha, включва имот 0.763 и

Поземлените имоти в тези селищни образувания са обединени в устройствена зона тип рекреационна устройствена зона за вилен отдих означена като **Ов**. В тях се допуска следното застрояване:

- ❖ вилни сгради;
- ❖ 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;

При разполагане на обектите се спазват следните нормативи:

Вид устройствена зона	Параметри				
	Плътност в %	Етажност	Кинт	Процент на озеленяване	Макс. височина
Ов	30	2	0.8	50	7

Територии за обществено обслужване

Отделни поземлени имоти в жилищните, производствените, курортните, вилните и смесените територии могат да се урегулират с предназначение за **обществено обслужване**, включващо следните дейности: образование; здравеопазване и социални грижи; култура; религия; административни услуги; търговия; обществено хранене и битови услуги; други общественообслужващи дейности. В този случай важат параметрите на застрояване на устройствената зона, в която попадат, с изключение на:

- ❖ предназначение за детско заведение – максимални параметри: П застр. - 30%, К инт. - 0,6, П озел. – 40%
- ❖ предназначение за училище - П застр. - 40%, К инт. - 1,2, П озел. – 20%
- ❖ предназначение за социално заведение - П застр. - 30%, К инт. - 1,2, П озел. – 40%

Земеделски територии с устройствен режим без право на промяна на предназначението

Допустимото застрояването в земеделски територии без право на промяна на предназначението е:

при имоти с площ до 10 дка –

- ❖ едноетажни селскостопански постройки за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване в тях;

при имоти с площ над 10 дка –

- ❖ селскостопански сгради за съхранение на растителна и животинска продукция.
- ❖ селскостопански сгради за отглеждане на животни.
- ❖ сгради за селскостопански машини.
- ❖ резервоари и водоеми.
- ❖ силажовместилища, торохранилища и пречиствателни съоръжения.
- ❖ съоръжения за водоснабдяване, канализация и електроснабдяване.
- ❖ хидромелиоративни съоръжения.
- ❖ инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояване на имотите
- ❖ помещения за обитаване от домакинствата на собствениците на земята и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска продукция от съответните земеделски земи

Параметрите на застрояване* в земеделски земи без допустима промяна на предназначението:

- ❖ Плътност на застрояване: 20%
- ❖ Кинт: 0.4
- ❖ Етажност – 2
- ❖ Височина – съобразно изискванията на обекта

*Нормативите са приложими към площта на застрояване, определена с подробния устройствен план, която не може да надвишава 10% от общата площ на имотите собственост на юридическото или физическо лице в рамките на община Долна Баня.

Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението:

В земеделски територии с допустима промяна на предназначението, се допуска застрояване с обекти несвързани с използването на земята по предназначение:

- ❖ промишлени обекти;
- ❖ транспортни обекти и съоръжения;
- ❖ обекти и съоръжения на техническата инфраструктура;
- ❖ рекреационни и туристически обекти;
- ❖ спортни обекти и съоръжения;
- ❖ търговски и обслужващи обекти;
- ❖ здравни обекти;
- ❖ обекти със специално предназначение;
- ❖ историко-мемориални обекти.
- ❖ обекти за постоянно обитаване
- ❖ обекти за рекреационни дейности.

Обектите се допускат след изготвяне на подробен устройствен план и утвърдена площадка за промяна на предназначението.

Параметрите на застрояване в отделни поземелени имоти с променено предназначение за неземеделски нужди са както следва:

предназначение	Параметри				
	Плътност в %	Етажност	Кинт	Процент на озеленяване	Макс. височина
За производствени/складови дейности	50	-	2	30	10
За рекреационни обекти	30	2	1.5	50	10
За вилни обекти	30	2	0.8	50	7
За обекти за постоянно обитаване	40	3	1.2	50	10
За смесено предназначение	50	3	2.5	40	10
За търговски и обслужващи обекти	50	3	2.5	40	10

В останалите случаи параметрите се определят с подробния устройствен план.

Горски територии с устройствен режим без допустима промяна на предназначението

В горски територии без право на промяна на предназначението се допуска изграждането на следните обекти:

- ❖ стълбове за въздушни електропроводи;
- ❖ стълбове за телекомуникационно оборудване, радио- и телевизионно разпространение, съобщителни линии, безжичен интернет и други съоръжения на техническата инфраструктура;
- ❖ сгради и съоръжения, свързани с управлението, възпроизводството, ползването и опазването на горите и дивеча, независимо от тяхната собственост в т.ч.:автомобилни горски пътища; заслони за обществено ползване;
- ❖ ферми за отглеждане на дивеч, риболюпилни и рибарници;
- ❖ посетителски и информационни центрове, които не включват помещения за постоянно или временно обитаване;
- ❖ горски и ловни кантони, които не включват помещения за постоянно или временно обитаване;
- ❖ контролни горски пунктове, които не включват помещения за постоянно или временно обитаване; зооветеринарни и биотехнически съоръжения;
- ❖ нефтопроводи, топлопроводи, газопроводи, нефтопродуктопроводи, надземни и подземни проводи за хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия;
- ❖ надземни и подземни проводи за хидротехнически съоръжения, водопроводи и канализации с диаметър над 1500 мм;
- ❖ станции и стълбове на съществуващи лифтове и влекае, които са търпими строежи по Закона за устройство на територията, включително за нуждите на основен ремонт, реконструкция, подмяна и/или модернизация - за срок до 20 години.

Горски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението

В горски територии с допустима промяна на предназначението (имот 178.9) след промяна на предназначението и въз основа на подробен устройствен план се допуска застрояване с:

- ❖ горскостопански обекти;
- ❖ транспортни обекти и съоръжения;
- ❖ обекти и съоръжения на техническата инфраструктура;
- ❖ рекреационни и туристически обекти;
- ❖ спортни обекти и съоръжения;
- ❖ търговски и обслужващи обекти;
- ❖ здравни обекти;
- ❖ обекти със специално предназначение;
- ❖ историко-мемориални обекти.
- ❖ По изключение: обекти за постоянно обитаване и обекти за рекреационни дейности.

Параметрите на застрояване в отделни позмелени имоти с променено предназначение са както следва:

предназначение	Параметри				
	Плътност в %	Етажност	Кинт	Плътност на озеленяване	Макс. височина
За рекреационни обекти	30	2	1.5	50	10
За вилни обекти	30	2	0.8	50	7
За обекти за постоянно обитаване	40	3	1.2	50	10
За смесено предназначение	50	3	2.5	40	10
За търговски и обслужващи обекти	50	3	2.5	40	10

В останалите случаи параметрите се определят с подробния устройствен план

Територии със специална териториално-устройствена защита

За териториите за опазване недвижимото културно наследство важат следните режими:

- ❖ Имоти, в които попадат културни ценности се предвиждат с устройствен режим „Б“ – не се допускат изкопни работи, дълбочинна обработка на почвата, засаждане на дървета и култури с дълбока коренова система, като се допуска плитка обработка на почвата (оран) до 0,25 м;
- ❖ Имоти попадащи в охранителната зона на културната ценност (съседни имоти) се предвиждат с устройствен режим „Г“, при който се допускат всички дейности, като такива свързани с изкопни работи се съгласуват с Националния институт за недвижимо културно наследство и, ако при извършване на строителни и благоустройствени или селскостопански работи се открият находки, които имат признаци на културни ценности, работата временно се спира. Собствениците и ръководителите на строежа са длъжни да вземат мерки за запазване на откритата находка и да уведомят незабавно общината или най-близкия музей.

За защитени територии за природозащита важат следните режими:

- ❖ Природен резерват „Ибър“. Забраняват **всякакви** дейности.
- ❖ Национален парк „Рила“ –
в многофункционална зона се допуска:
 - Изграждане и поддържане на временни заслони за животновъдство по утвърдени технически проекти на определени места;
 - Строителство водохващания за питейни нужди, пречиствателни съоръжения, подземни комуникации, сгради и съоръжения за нуждите на управлението на парка и обслужването на посетителите, подземни комуникации по утвърден устройствен проект;

в зоната за ограничаване на човешкото въздействие с площ 1 300 ха, която включва бившите горскостопански отдели 407, 416, 417, 419, 430, 612 до 622, 664 до 667, на резерват "Ибър" се забраняват **всички дейности**.

❖ За местностите:

Защитена местност „Голямо Градище“ – площ 14ha;

Защитена местност „Малкото градище“ – площ 13ha;

Защитена местност „Св.Спас“- площ на територията 11ha,

важи следния режим:

- Забранява се извеждането на сечи освен санитарни и ландшафтни с оглед подобряване санитарното и ландшафтното състояние на обекта. Стопанисването да се извършва съгласно устройствения проект с максимално запазване на природната обстановка;
- Забранява се откриването на кариери, къртенето на камъни, ваденето на пясък и други инертни материали, изхвърлянето на сгурия и промишлени отпадъци, както и всякакви действия, чрез които се нарушава или загрозява природната обстановка в тях;

❖ Защитена зона по директивата за птиците и защитена зона по директивата за местообитанията – „Рила“, част от екологична мрежа Natura 2000. Територията се припокрива изцяло с Национален парк Рила и важат режимите на опазване за защитените територии.

При припокриване на защитени територии важат режимите за защитената територия с по-рестриктивен режим на устройство.