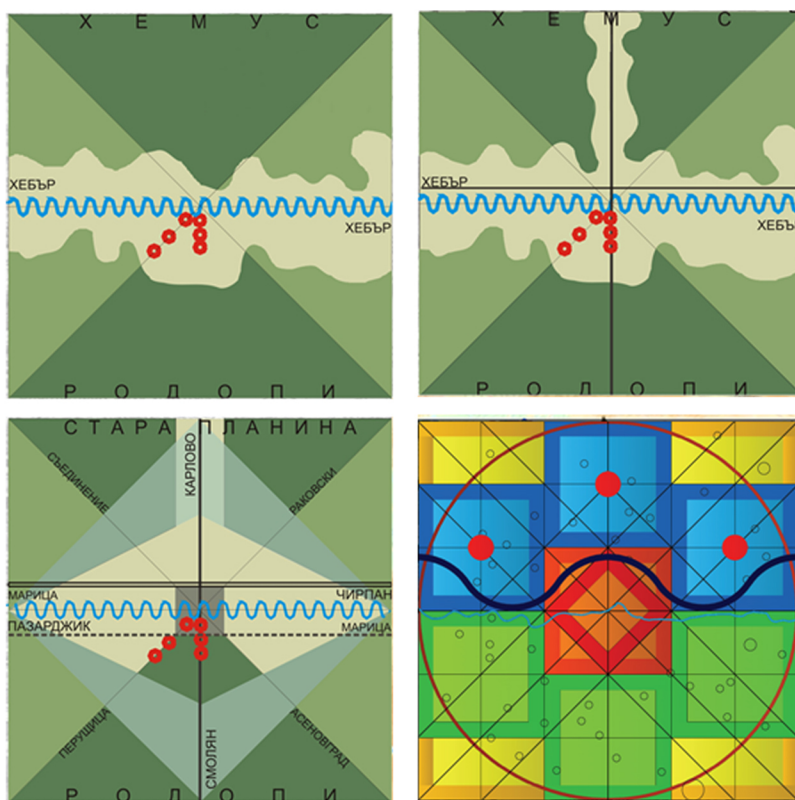




# ОБЩИНА МАРИЦА

## ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ  
НА ОУП НА ОБЩИНА МАРИЦА



ЕРТА КОНСУЛТ

ЮЛИ 2010

## **Авторски колектив**

Доц. арх.	Веселин Дончев – Ръководител
Арх.	Борислав Георгиев
Арх.	Донка Якимова
Арх.	Румяна Пройкова
Арх.	Стоян Цветков
Икон.	Кирил Йорданов
Демограф	Пенка Митева
Археол.	Бистра Колева
Инж.	Стефан Еленков
Инж.	Светла Василева
Инж.	Любомир Георгиев
Инж.	Любка Николова
Инж.	Валентин Михайловски
Инж.	Красимира Захариева
Доц. г-р. инж.	Цочо Цанков
Инж.	Марин Младенов
Доц. г-р л. арх.	Пенчо Добрев
Агроном	Валентин Григоров

## **Консултанти - социални и икономически аспекти**

Икон.	Людмил Михайлович
Ст. н. с. II ст.	Илия Копралев
Икон.	Юлия Спиридонова

## **Консултанти - нормативна система**

Юрист	Валя Бакалова
Арх.	Игор Янкулов
Урб.	Ирина Мутафчийска

## **Сътрудници**

К. арх.	Владимир Паланков
К. арх.	Мария Кръстева
Урб.	Елеан Гагов
К. урб.	Здравко Петров
К. арх.	Слава Димитрова
Арх. техн.	Мариана Григорова

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА  
ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА МАРИЦА**

Глава първа

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

ОБХВАТ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

Чл. 1. Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Марица 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 Марица.

Чл. 2. (1) Основната цел на общия устройствен план е да осигури устойчиво развитие и благоустрояване на община Марица в съответствие със специфичните природни и обществено-икономически дадености и да създаде най-благоприятни условия за обитаване, труд и отдих на постоянното население в общината.

(2) С прилагането на общия устройствен план и на правилата и нормативите към него ще се задоволят следните изисквания:

1. Здравословни условия на обитаване и труд, както и сигурност на населението;
2. Задоволяване на жилищните нужди на населението;
3. Запазване, обновяване и развитие на съществуващите населени места, оформяне на облика и на прилежащите им територии;
4. Икономично използване на теренните и природните ресурси;
5. Опазване на културно-историческото наследство.

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

Чл. 3. (1) Общият устройствен план обхваща територията на община Марица 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 МАРИЦА

## РАЗДЕЛ I

Чл. 4. 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:

1. Устройствови структури и зони:

а) жилищна устройствена структура/зона с преобладаващо ниско застрояване (Жм);

б) производствена устройствена структура/зона (Псп);

в) група смесени многофункционални устройствени структури/зони (С);

г) група устройствени структури/зони и терени за отдих и рекреация (О).

д) устройствена структура/зона за озеленяване (Оз).

2. Самостоятелни терени:

а) за обществено обслужване (Тоо);

б) за складово - производствени функции (Тсп);

в) за озеленяване (Тз);

г) за спорт (Тс);

д) дворове за стопанска инициатива (Тси);

е) за гробища (Тгр).

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

1. Земеделски територии:

а) територии за земеделски нужди – ниви;

б) територии за земеделски нужди – оризища;

в) територии за трайни насаждения, овощни градини и груги;

г) ливади, пасища, мери;

д) неизползваеми земеделски земи;

е) дерета, оврази, пясъци, скали.

2. Горски територии:

а) защитни гори;

б) гори и земи с дървопроизводствени и средообразуващи функции.

3. Защитени територии, включващи територии за природозащита по Закона за защитените територии; за културно-историческа защита по Закона за културното наследство, както и защитени зони по Закона за биологичното разнообразие.

4. Нарушени територии - терени за рекултивация;

Чл. 6. Извън урбанизираните територии се обособяват самостоятелни терени:

а) за жилищни функции (Тж);

- б) за обществено обслужване (Тоо);
- в) за складово - производствени функции (Тсп);
- г) за отдих и рекреация (Тор);
- д) за озеленяване (Тз);
- е) за спорт (Тс);
- ж) специални терени (Тст);
- з) животновъдни ферми (Тжф);
- и) дворове за стопанска инициатива (Тси);
- й) паметници на културно-историческото наследство (Тки);
- к) терени на инженерната инфраструктура (Тии);
- л) железопътен транспорт (Тжп);
- м) летища (Тл);
- н) карieri (Тк).

Чл. 7. (1) Извън урбанизираните територии се обособяват следните територии, заети с водни обекти:

- а) реки, езера, рибарници;
- б) канали - напоителни и отводнителни;
- в) находища на прясна и минерална вода, извори;
- г) територии на водостопанската система;
- д) мочурища.

(2) В извънурбанизираните територии се обособяват зони за далекоперспективна урбанизация след 2025 г. – (Тп)

## РАЗДЕЛ II

### ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ

Чл. 8. (1) Жилищните устройствени структури и зони с преобладаващо ниско застрояване (Жм) се застроява предимно със сгради за постоянно и/или временно обитаване.

(2) В жилищната устройствена структура/зона с преобладаващо ниско застрояване Жм се допуска изграждането и на:

1. обекти на общественото обслужване;
2. подземни паркинги и гаражи;
3. допълващо застрояване по раздел VII от глава трета на ЗУТ;
4. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за обслужване на сградите и другите обекти, както и на други благоустройствени мероприятия;
5. обекти за спорт, отдих и рекреация, разположени в самостоятелни сгради или в партерните нива на жилищните сгради.

(3) Въз основа на подробен устройствен план е допустимо да се образуват урегулирани поземлени имоти с нежилищни функции. Не се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

Чл. 9. (1) В бруто площта на жилищните територии по ал. 1 са включени: жилищни терени (урегулирани жилищни имоти), терени (урегулирани имоти) за

обществени и обслужващи сгради, терени за улици и паркинзи и терени (урегулирани имоти) за обществени озеленени площи.

(2) В жилищната устройствена структура/зона Жм в новоурбанизираните територии площта само на жилищните терени (нето жилищни терени, заети от самостоятелни урегулирани поземлени имоти и от големи урегулирани поземлени имоти за комплексно застрояване с жилищни и обслужващи функции) е до 70 % от брутната площ на съответната структурна единица.

(3) В жилищната устройствена структура/зона Жм в новоурбанизираните територии площта на терените за озеленяване (Оз) за широк обществен достъп не може да бъде по-малка от 10% от брутната площ на съответната структурна единица.

Чл. 10. Жилищната устройствена структура/зона с преобладаващо ниско застрояване (Жм) се устройва и застроява съгласно следните брутни устройствени нормативи (показатели):

Вид устройствена структура/зона или самостоятелен терен	Плътност на застрояване Пз в % от брутната територия на структурната единица	Интензивност на застрояване Кинт от брутната територия на структурната единица	Минимална озеленена площ - Поз в % от брутната територия на структурната единица
Жм	<30%	<0,7	>30%

Чл. 11. При изработването на подробните устройствени планове за самостоятелните урбанистични единици и за самостоятелните терени в новоурбанизираните територии, урегулираните поземлени имоти с конкретно предназначение за жилищно застрояване се устройват и застрояват съгласно следните нетни устройствени показатели:

Вид устройствена структура/зона или самостоятелен терен	Плътност на застрояване Пз в % от площта на УПИ	Интензивност на застрояване Кинт от площта на УПИ	Минимална озеленена площ Поз в % от площта на УПИ
Жм	<45%	<0,9	>45%
Тж	<30%	<0,6	>60%

Чл. 12. Подробните устройствени планове за жилищната устройствена структура/зона с преобладаващо ниско застрояване Жм в новоурбанизираните територии се изработват с обхват минимум една структурна единица.

Чл. 13. В границите на жилищна устройствена структура/зона Жм е допустимо свободно и свързано застрояване в два и повече индивидуални урегулирани поземлени имоти, както и групово застрояване в големи урегулирани поземлени имоти, съчетано със застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти.

Чл. 14. Не се допуска свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии в ъгловите урегулирани поземлени имоти.

Чл. 15. Необходимите места за паркиране и гарирание за обектите, предвидени за изграждане в УПИ в жилищната устройствена структура/зона Жм се осигуряват при спазване на изискванията на чл. 24 от Наредба № 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ бр. бр. 86 от 1 октомври 2004 г., попр. ДВ. бр. 93 от 19 октомври 2004 г.)

Чл. 16. При изработването на нови и изменения на действащите подробни устройствени планове в съществуващите граници на населените места задължително да се извършват проучвания относно прилагането на заварените дворищнорегулационни планове при условията и по реда на § 8 от преходните разпоредби на ЗУТ.

### РАЗДЕЛ III

#### УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ СТРУКТУРИ/ЗОНИ

Чл. 17. На територията на община Марица се обособяват следните смесени многофункционални устройствени структури/зони (С):

1. смесена обслужващо-производствена структура/зона (Соп);
2. смесена многофункционална структура/зона (Смф);

Чл. 18. Смесени многофункционални устройствени структури/зони (С) се устройват и застрояват съгласно следните брутни устройствени нормативи (показатели):

Вид устройствена структура/зона или самостоятелен терен	Плътност на застрояване Пз в % от брутната територия на структурната единица	Интензивност на застрояване Кинт от брутната територия на структурната единица	Минимална озеленена площ - Поз в % от брутната територия на структурната единица
Соп	<40%	<0,8	>25%
Смф	<35%	<0,7	>30%

Чл. 19. (1) При изработването на подробните устройствени планове за самостоятелните структурни единици и за самостоятелните терени в новоурбанизираните територии, урегулираните поземлени имоти в смесените многофункционални устройствени структури/зони се устройват и застрояват съгласно следните нетни устройствени показатели (нормативи):

Вид устройствена структура/зона или самостоятелен терен	Плътност на застрояване Пз в % от площта на УПИ	Интензивност на застрояване Кинт от площта на УПИ	Минимална озеленена площ Поз в % от площта на УПИ
Соп	<60%	<1,2	>30%
Смф	<50%	<1,0	>40%

(2) В смесената многофункционална устройствена структура Смф се допуска до 20% от бруто територията ѝ (в границите на всяка структурна единица) да бъде заета от самостоятелни урегулирани поземлени имоти с жилищно предназначение.

Чл. 20. В границите на Смесените многофункционални устройствени структури (С) е допустимо свободно, групово (комплексно) и свързано застрояване.

Чл. 21. В устройствени структури Смф и Соп се допуска изграждането на:

1. сгради за производствени и обслужващи дейности;
2. сгради със смесено предназначение и сгради за временно и постоянно обитаване;
3. обекти на административното и общественото обслужване;
4. търговия, обществено хранене и битови услуги;
5. подземни паркинги и гаражи;
6. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за обслужване на сградите и другите обекти, както и на други благоустройствени мероприятия;
7. обекти за спорт, отдих и рекреация, разположени в партерните нива или в самостоятелни сгради.

Чл. 22. (1) В смесените многофункционални устройствени структури С не се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

(2) Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда.

(3) Минимум половината от новопредвидените озеленени площи в смесените многофункционални устройствени структури следва да са с висока гървесна растителност.

(4) Необходимите места за паркиране и гариране за обектите, предвидени за изграждане в УПИ се осигуряват при спазване на изискванията на чл. 24 от

Наредба № 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ бр. бр. 86 от 1 октомври 2004 г., попр. ДВ. бр.93 от 19 октомври 2004 г.)

#### РАЗДЕЛ IV

#### УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ УСТРОЙСТВЕНИ СТРУКТУРИ/ЗОНИ И ТЕРЕНИ

Чл. 23. На територията на община Марица се обособяват складово-производствени устройствени структури/зони (Псп), както и самостоятелни терени за складово - производствени функции (Тсп).

Чл. 24. Складово - производствената устройствена структура/зона (Псп) се устройва и застроява съгласно следните брутни устройствени нормативи (показатели):

Вид устройствена структура/зона или самостоятелен терен	Плътност на застрояване Пз в % от брутната територия на структурната единица	Интензивност на застрояване Кинт от брутната територия на структурната единица	Минимална озеленена площ - Поз в % от брутната територия на структурната единица
Псп	<40%	<1,8	>30%

Чл. 25. (1) При изработването на подробните устройствени планове за самостоятелните структурни единици урегулираните поземлени имоти в складово-производствената устройствена зона (Псп), както и в самостоятелните терени за складово-производствени функции (Тсп) се устройват и застрояват съгласно следните нетни устройствени показатели (нормативи):

Разновидност на смесените устройствени структури/зони (С)	Плътност на застрояване Пз в % от площта на УПИ	Интензивност на застрояване Кинт от площта на УПИ	Минимална озеленена площ Поз в % от площта на УПИ
Псп	<60%	<1,2	>30%
Тсп	<50%	<0,8	>40%

Чл. 26. В границите на складово-производствената устройствена структура/зона Псп, както и в самостоятелните терени за складово-производствени функции Тсп е допустимо свободно, групово (комплексно) и свързано застрояване.

Чл. 27. В устройствени структури/зони Псп и в самостоятелните терени за складово - производствени функции Тсп се допускат незамърсяващи производства, както и изграждането на предприятия за логистични дейности.

Чл. 28. Необходимите места за паркиране и гарирание за обектите, предвидени за изграждане в УПИ, се осигуряват при спазване на изискванията на чл. 24 от Наредба № 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ бр. бр. 86 от 1 октомври 2004 г., попр. ДВ. бр. 93 от 19 октомври 2004 г.)

## РАЗДЕЛ V

### УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА УСТРОЙСТВЕНИ СТРУКТУРИ/ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ ЗА ОТДИХ И РЕКРЕАЦИЯ

Чл. 29. На територията на община Марица се обособяват следните устройствени структури/зони и самостоятелни терени за отдих и рекреация (О):

1. устройствена структура/зона за курорт и допълващи функции (Ок);
2. рекреационна устройствена структура/зона за вилен отдих (Ов);
3. самостоятелни терени за отдих и рекреация (Тор).

Чл. 30. Устройствовите структури/зони за отдих и рекреация се застрояват предимно със сгради за временно обитаване и за курортни нужди, както и обслужващи обекти и съоръжения за нуждите на индивидуалния и организиран отдих и туризъм.

Чл. 31. Устройствовите структури/зони за отдих и рекреация се устройват и застрояват съгласно следните брутни устройствени нормативи (показатели):

Вид устройствена структура/зона или самостоятелен терен	Плътност на застрояване Пз в % от брутната територия на структурната единица	Интензивност на застрояване Кинт от брутната територия на структурната единица	Минимална озеленена площ - Поз в % от брутната територия на структурната единица
Ок	<20%	<0,3	>30%
Ов	<10%	<0,2	>40%

Чл. 32. (1) При изработването на подробните устройствени планове за самостоятелните структурни единици и за самостоятелните терени в новоурбанизираните територии, урегулираните поземлени имоти в

устройствените структури/зони за отгих и рекреация се устройват и застрояват съгласно следните нетни устройствени показатели (нормативи):

Виг устройствена структура/зона или самостоятелен терен	Плътност на застрояване Пз в % от площта на УПИ	Интензивност на застрояване Кинт от площта на УПИ	Минимална озеленена площ Поз в % от площта на УПИ
Ок	<40%	<0,8	>50%
Об	<20%	<0,4	>60%
Тор	<20%	<0,4	>60%

Чл. 33. Новоурбанизираните територии за курортни устройствени структури/зони се изграждат въз основа на подробни устройствени планове, с които се предвижда свободно и комплексно застрояване в големи урегулирани поземлени имоти, съчетано със застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти. Проектите за подробни устройствени планове се изработват по реда и условията на чл. 16 ЗУТ.

## РАЗДЕЛ VI УСТРОЙСТВО НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА

Чл. 34. (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, ал. 9 ЗУТ.

(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.

Чл. 35. (1) В урегулираните имоти на зелената система могат да се изграждат детски площадки, площадки за спортни и културни дейности – концертни естради, летни амфитеатри, изложбени площи, да се разполагат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство, преместваеми търговски обекти, информационни и рекламни елементи и др.

(2) Изграждането и поставянето на обектите по ал. 1, както и на сгради и съоръжения за дейности, свързани с отгиха се разрешава, само ако не водят до промяна на основните характеристики на озеленената площ.

Чл. 36. Устройствовите структури/зони за озеленяване се устройват и застрояват съгласно следните брутни устройствени нормативи (показатели):

Вид устройствена структура/зона или самостоятелен терен	Плътност на застрояване Пз в % от брутната територия на структурната единица	Интензивност на застрояване Кинт от брутната територия на структурната единица	Минимална озеленена площ - Поз в % от брутната територия на структурната единица
Тз	<1%	<0,01	>60%
Оз	<1%	<0,01	>60%

Чл. 37. Урегулираните имоти в устройствените структури/зони и терени на зелената система се устройват и застрояват съгласно следните нетни устройствени показатели (нормативи):

Вид устройствена структура/зона или самостоятелен терен	Плътност на застрояване Пз в % от площта на УПИ	Интензивност на застрояване Кинт от площта на УПИ	Минимална озеленена площ Поз в % от площта на УПИ
Тз	<2%	<0.02	>80%
Оз	<2%	<0.02	>80%

## РАЗДЕЛ VII ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.38. Горските територии обхващат следната група горски устройствени зони и самостоятелни терени:

1. защитни гори;
2. гори и земи с дървопроизводствени и средообразуващи функции.

Чл. 39. Земеделските територии обхващат следните групи устройствени зони и самостоятелни терени:

- а) устройствена зона за земеделски нужди – ниви;
- б) устройствена зона за трайни насаждения, овощни градини и дргуи;
- в) устройствена зона за земеделски нужди – оризища;
- г) неизползваеми земеделски земи;
- г) ливади, пасища, мери;
- е) дерета, оврази, пясъци, скали;
- ж) терени за животновъдни ферми (Тжф);
- и) терени за дворове за стопанска инициатива (Тси);

Чл. 40. (1) При спазване на изискванията на Закона за горите и на Закона за опазване на земеделските земи и след промяна предназначението на горите и на земеделските земи е допустимо изграждането на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура.

(2) Мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в земеделските и горските територии се устройват с парцеларни планове съгласно чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ. Парцеларните планове се изработват в обхват минимум една структурна единица.

## РАЗДЕЛ VIII

### ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ

Чл. 41. Границите на защитените зони по Закона за биологично разнообразие се определят със заповедите за обявяването им въз основа на координатен регистър и опис на имотите.

Чл. 42. (1) За обектите, които са предмет на урбанистична намеса и попадат в защитените зони, се изготвят подробни устройствени планове, които се придружават от оценка за съвместимостта им с предмета и целите на опазване на съответната защитена зона, изготвена при условията и по реда на Закона за биологично разнообразие.

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

1. зоните за застрояване и допустимите дейности в тях;
2. мерките за охрана и защита на естествения ландшафт и природната среда;
3. териториите и зоните, в които не се допуска човешка намеса.

Чл. 43. (1) Терени с обекти на културно-историческото наследство се устройват съобразно изискванията и определените от НИОНКЦ режими за опазване на недвижимите културни ценности.

(2) В частите от извънурбанизираните територии на община Марица, за които са установени данни за наличие на недвижими културни ценности (могили и други непроучени паметници на културно-историческото наследство на антична Тракия), се установява режим на превантивна устройствена защита. За тях се изготвят специализирани подробни устройствени планове, придружени от специфични правила и нормативи, с които се предвиждат устройствени мерки за запазване на фактическото им ползване, без да се влошават техните качества. След декларирането им или след предоставянето на статут на недвижима културна ценност по реда на Закона за културното наследство, допустимите дейности и ограниченията при стопанисването, ползването и застрояването на тези територии се определят с режима за опазване и с планове за опазване и управление на недвижимите културни ценности, приети съгласно изискванията на Закона за културното наследство.

## РАЗДЕЛ ІХ

### ОБЩИ ПРАВИЛА ЗА ДОПУСКАНЕ, ВЪЗЛАГАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Чл. 44. (1) Влезлите в сила или одобрените до датата на влизането в сила на Общия устройствен план подробни устройствени планове запазват действието си.

(2) Подробните устройствени планове, които противоречат на предвижданията на Общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, се изменят само когато новият ОУП предвижда мероприятия на публичната собственост на гържавата и общината, които не могат да бъдат реализирани по друг начин освен чрез отчуждаване на частни терени.

(3) Издадените разрешения за строеж, които не са загубили правното си действие съгласно чл. 153, ал. 2 ЗУТ преди влизането в сила на новия Общ устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, запазват действието си.

(4) Проектите за подробни устройствени планове, чието изработване е разрешено по реда на чл. 124 от Закона за устройство на територията, както и проектите за изменения на действащи подробни устройствени планове, чието изработване е допуснато с предписание по чл. 135 от Закона за устройство на територията преди сключването на договора за възлагане изработването на проекта, се привеждат в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане преди одобряването им.

Чл. 45. (1) За детайлизиране на предвижданията на ОУП и на заложените в ОУПО функционално-пространствени параметри, както и с оглед изготвянето на задание и определяне на обхват на подробните устройствени планове по прилагането на ОУП се изработват Директивни план-схеми за териториално-функционална структура и обемно-пространствено изграждане съгласно чл. 39 и сл. от Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

(2) С директивния план-схема се детайлизират заложените в ОУПО функционално-пространствени параметри и тяхната архитектурни интерпретация.

(3) Директивните план-схеми за териториално-функционална структура и обемно-пространствено изграждане се изработват за всеки ПУЛСАР, чиито граници са посочени в приложена план-схема.

(4) Изработването на директивните план-схеми се възлага от кмета на община Марица въз основа на изготвено за целта задание за проектиране, съответстващо на одобрения Общ устройствен план на общината. Те могат да бъдат изработени по възлагане и на заинтересовани физически и/или юридически лица след разрешение от кмета на общината и въз основа на прието от ОЕСУТ и одобрено от кмета на общината задание за проектиране.

(5) Изготвените директивни план-схеми се внасят за разглеждане и приемане от общинския експертен съвет по устройство на територията. Приетите от ОЕСУТ директивни план-схеми служат за изготвяне на задание за проектиране и за определяне на обхвата на подробните устройствени планове за новоурбанизираните територии.

Чл. 46. (1) Изработването на подробни устройствени планове се възлага от кмета на общината по реда на чл. 126 ЗУТ въз основа на изготвеното за случая задание за проектиране съобразно правилата и нормативите и устройствените изисквания, предвидени в Общия устройствен план и настоящите правила и нормативи.

(2) Подробните устройствени планове се възлагат и се изработват най-малко в обхват на една структурна единица, определена с общия устройствен план. В заданието за проектиране задължително се посочват брутните и нетните показатели, определени с Общия устройствен план.

(3) Подробни устройствени планове могат да се възлагат и от заинтересувани лица след разрешение от кмета на общината, ако заявените инвестиционни намерения на заявителя съответстват на предвижданията на Общия устройствен план.

(4) Исканията за допускане на устройствена процедура за изработване на проект по ал. 2 се правят с писмено заявление до кмета на общината, придружено от задание за проектиране, обосноваващо необходимостта от изработването на плана.

(5) В 30-дневен срок от постъпване на писменото заявление по предходната алинея кметът на общината отказва или разрешава изработването на подробния устройствен план за сметка на заявителя. Преди издаване на разрешението кметът на общината изисква от експертния съвет да се произнесе по направеното искане. С разрешението на кмета на общината се определя обхватът на проекта, който може и да не съответства на границите, посочени от заявителя. Разрешение не се издава, когато изработването на подробния устройствен план е предмет на споразумение по чл. 20 АПК.

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

(2) 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.

(3) Преди възлагането на проекта за подробен устройствен план кметът на общината изисква комисията по чл. 210 ЗУТ да определи пазарната стойност на поземлените имоти в обхвата на структурната единица, предмет на възлагането.

(4) С проекта за подробен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, на обектите на социалната инфраструктура, както и на озеленените площи за широко обществено ползване - публична общинска собственост и се определя коефициентът за редукция на всеки поземлен имот, но не повече от 25% от площта на всеки поземлен имот.

(5) При определяне на площите по предходната алинея, както и при урежулиране на поземлените имоти в обхвата на плана се спазват следните правила:

1. За всеки поземлен имот се определя урежулиран поземлен имот, чиято пазарна стойност не може да е по-малка от пазарната стойност на имотите преди урежулирането им;

2. По желание на собственика на поземления имот за него могат да се образуват повече от един урежулирани поземлени имоти, като в този случай общата им пазарна стойност не може да е по-малка от пазарната стойност на имота преди урежулирането му;

3. При постъпило искане от собственици на поземлени имоти, придружено от предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, с проекта за подробен устройствен план могат да се образуват съсобствени урежулирани поземлени имоти. В този случай пазарната стойност на съсобствения УПИ не може да е по-малка от пазарната стойност на имотите преди урежулирането им;

(6) Изготвеният проект за ПУП във фаза предварителен проект се внася в комисията по чл. 210 ЗУТ за определяне на пазарната стойност на урежулираните поземлени имоти.

(7) В случай че с решението на комисията по чл. 210 ЗУТ се докаже спазване на изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3 ЗУТ, проектът се съобщава, съгласува и се приема от ОЕСУТ по правилата на чл. 128 ЗУТ.

(8) В случай че с решението на комисията по чл. 210 ЗУТ не се докаже спазване на изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3, именно урежулираните поземлени имоти да са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урежулирането им, проектът се връща на проектанта за преработка.

(9) Проектът за подробен устройствен план се одобрява по реда на чл. 129 ЗУТ.

Чл. 48. (1) Усвояването на зоните за далекоперспективна урбанизация се предвижда да започне след 2025 г.

(2) Изработването на проекти за подробни устройствени планове за устройството и застрояването на зоните за далекоперспективна урбанизация (Тп) преди 2025 г. се допуска с решение на общинския съвет въз основа на изработена директивна план-схема, обосноваваща необходимостта за усвояване и при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен и за тях е осигурено финансиране. В този случай предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на транспортната

инфраструктура, както и на необходимите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

(3) В случаите по предходната алинея чрез изработването на директивна план-схема в зоните за далекоперспективна урбанизация след 2025 г. се установяват устройствени зони дефинирани от ОУП на община Марица.

## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на настоящите правила и нормативи:

1. „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.
2. „Структурна единица“ е териториално обособена част от новоурбанизираните територии, означена със самостоятелен индекс и определена с граници и функционално предназначение съобразно регистъра на координатите на граничните точки - приложение №1.
3. „Брутна площ“ на отделна устройствена структура/зона или на структурна единица се определя съобразно границите на устройствената структура/зона или на структурната единица и включва: терени (урегулирани поземлени имоти) с конкретно предназначение съобразно вида на устройствената зона, терени (урегулирани имоти) за обществени и обслужващи сгради, терени за улици и паркинги и терени (урегулирани имоти) за обществени озеленени площи.
4. „Нетна площ“ на устройствена структура/зона включва само терените (площта на урегулираните поземлени имоти) с конкретно предназначение, съответстващо на вида на устройствената структура/зона. Нетната площ на устройствената зона се определя в процеса на изработване на подробните устройствени планове.
5. „Съществуващи урбанизирани територии“ са селищните територии на всички села на територията на община Марица, обхванати от строителните им граници, определени с подробните устройствени планове, действащи към датата на приемане на Общия устройствен план.
6. „Големи урегулирани поземлени имоти“ са урегулирани поземлени имоти, образувани от един или повече поземлени имоти с площ не по-малко от 5 га.
7. „Заварен подробен устройствен план“ е подробен устройствен план, влязъл в сила или одобрен преди приемане на решението на общинския съвет на община Марица за одобряване на този Общ устройствен план.

## 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 Марица. Правилата и нормативите са изработени в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1 ЗУТ и се одобряват едновременно с Общия устройствен план.

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

§ 2. Оригиналът на графичната част на Общия устройствен план се съхранява в община Марица.

§ 3. Общият устройствен план на община Марица и правилата и нормативите за неговото прилагане са публични. Община Марица 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.