



ОБЩИНА РАЗГРАД

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА РАЗГРАД

ИЗРАБОТИЛ: „НАЦИОНАЛНА АГЕНЦИЯ ЗА ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО“ ООД



ОБЩИНА РАЗГРАД

ГЛАВА I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Тези правила и нормативи са разработени за прилагане на ОУП на община Разград, чрез конкретни стойности на правилата и нормативите, определени в „Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони“, както и изискванията на съответните специални нормативни актове.

ГЛАВА II. ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

2. Подробните устройствени планове се изработват в съответствие с предназначението и устройствените режими за отделните територии, определени с този план.

3. За урбанизираните територии, могат да се изработват разновидности на ПУП, определени в чл.10, ал.1, т.1, 2, 3 и 4 от ЗУТ.

4. За териториите намиращи се извън регулационните граници на населените места и селищните образувания се изработват само Планове за застрояване при условията на чл.59 и чл.60 от ЗУТ.

5. Когато земи за земеделско ползване и отдих (земи по § 4 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи) променят предназначението си и се обособяват като вилни или жилищни зони, с подробния устройствен план регулационните линии на поземлените имоти се прокарват по техните съществуващи граници, но като се държи сметка за осигуряване на необходимите улици и обслужващи обекти.

6. При разполагане на линиите на застрояване при изработване на ПУП на поземлени имоти в земеделски, горски, нарушени и защитени територии се спазват изискванията за разстояния от границите на съседните поземлени имоти по общия ред съгласно чл. 35, ал. 2 ЗУТ независимо от това дали съседните имоти са предвидени за застрояване или за други нужди без застрояване.

7. При промяна на предназначението на група съседни поземлени имоти с обща площ над 30 дка в територия, предвидена с този общ устройствен план за застрояване, се изработва и одобрява подробен устройствен план за цялата територия.



ОБЩИНА РАЗГРАД

8. Изработените ПУП се придружават от планове - схеми, предвидени в чл.108, ал.2 от ЗУТ.
9. ПУП за промяна на конкретното предназначение на поземлени имоти, намиращи се в земеделски територии, освен със схемите по т.8, се придружават от парцеларни планове за допълнителните трасета на техническата инфраструктура, определена в чл.60 от ЗУТ.
10. Всички следващи устройствени планове, ПУП и ЛУП, засягащи защитени територии за опазване на културното наследство, подлежат на съгласуване по реда на ЗКН.

ГЛАВА III.

УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО МОЖЕ ДА СЕ ИЗМЕНЯ ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА РАЗГРАД

11. Влезният в сила общ устройствен план на община Разград се изменя в случаите предвидени в чл.135 ал.1 от ЗУТ.
12. Влезният в сила общ устройствен план на община Разград може да се изменя, ако:
- а. настъпят съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът;
 - б. възникнат нови държавни или общински нужди за обекти -държавна и общинска собственост или на експлоатационните дружества;
 - в. 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;
 - г. се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.

ГЛАВА IV.

ДОПУСТИМИ НАТОВАРВАНИЯ НА ТЕРИТОРИИТЕ

13. Допустимото натоварване на териториите, предназначени за застрояване се определя от интензивността на застрояване и допустимите дейности съобразно конкретното предназначение на поземлените имоти.
14. Жилищните територии са предназначени предимно за жилищно застрояване.
15. В жилищните територии за отделни поземлени имоти с подробните устройствени планове могат да се предвидят нежилищни обслужващи обекти, както следва:



ОБЩИНА РАЗГРАД

- а.** сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности;
- б.** магазини и заведения за хранене;
- в.** сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
- г.** обществени озеленени площи;
- д.** надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили.
- е.** административни и делови сгради;
- ж.** хотелски сгради;
- з.** занаятчийски работилници;
- и.** сгради за безвредни производствени дейности;
- й.** бензиностанции, газостанции и автосервизи.

Характера на застрояването се определя с акта за разрешаване на изработването на ПУП или за техните изменения, в зависимост от височината на сградите в съответния квартал.

При застрояване на урегулираните поземлени имоти за нискоетажно застрояване:

- плътност (процент) на застрояване (П застр.) – от 20 до 60 на сто;
- озеленена площ (П озел.) - 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- интензивност на застрояване (К инт.) – 1,2;
- максимална височина на сградите-10 м.

При застрояване на урегулираните поземлени имоти за средноетажно застрояване:

- плътност (процент) на застрояване (П застр.) – от 25 до 70 на сто;
- озеленена площ (П озел.) - 30 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- интензивност на застрояване (К инт.) – 2;
- максимална височина на сградите-15 м.

16. Територии за производствени дейности се застрояват само с производствени и складови сгради и съоръжения, както и 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 спазване на следните нормативи:

- плътност на застрояване (П застр.) - до 80 на сто;
- интензивност на застрояване (К инт.) - до 2;
- минимална озеленена площ (П озел.) - 20 на сто;



ОБЩИНА РАЗГРАД

17. Смесените многофункционални територии се застрояват по следния начин:

а. Смесени многофункционални територии 1- се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради на образованието, здравеопазване и социални услуги, култура и изкуства, религиозни дейно, административни услуги, търговия, обществено хранене и битови услуги, жилищни сгради и общежития;

В тях не се допускат производства с вредни отделения, като предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонни центрове и асфалтови бази; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

При застрояване на урегулираните поземлени имоти се спазват следните нормативи:

- плътност (процент) на застрояване (П застр.) - 60 на сто;
- озеленена площ (П озел.) - от 20 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- интензивност на застрояване (К инт.) - 2.

б. . Смесени многофункционални територии 2- се изграждат производствени и складови сгради, лаборатории, комплекси и сгради за образователна и научно-експериментална иновационна дейност, административни сгради, офиси, изложбени зали, магазини и заведения за обществено хранене и битово обслужване, хотели, лечебни заведения за извънболнична помощ, спортни и атракционни обекти, озеленени площи.търговски, обслужващи за религиозни дейности, жилищни сгради и общежития;

В тях не се допускат производства с вредни отделения, като предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонни центрове и асфалтови бази; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

При застрояване на урегулираните поземлени имоти се спазват следните нормативи:

- плътност (процент) на застрояване (П застр.) - 80 на сто;
- озеленена площ (П озел.) - от 20 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- интензивност на застрояване (К инт.) – 2,5.

18. В границите на устройствените територии за рекреационни дейности се отреждат терени и се урегулират имоти, в които могат да се изграждат:

а. вилни сгради, магазини и заведения за хранене;

б. сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности;

в. малки хотели с до 40 легла;

г. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;



ОБЩИНА РАЗГРАД

д. бензиностанции и газостанции.

Поземлени имоти се застрояват при спазване на следните нормативи, определени с ПУП:

- плътност на застрояване (П застр.) - до 40 на сто;
- интензивност на застрояване (К инт.) - до 0,8;
- минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- височина на сградата - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м.

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

- а.** мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система;
- б.** 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;
- в.** 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);
- г.** детски площадки;
- д.** мемориални обекти;
- е.** монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57 ЗУТ.

20. В териториите със смесено предназначение в центровете на населените места могат да се изграждат:

- а.** административни и делови сгради;
- б.** сгради за социални, просветни, учебни, културни, религиозни и други обществени дейности;
- в.** търговски и други обслужващи сгради и комплекси;
- г.** жилищни сгради, в т.ч. със смесено предназначение;
- д.** хотели и заведения за хранене и развлечения;
- е.** сгради за безвредни производствени и занаятчийски дейности;
- ж.** бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили;



ОБЩИНА РАЗГРАД

з. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

При застрояване на урегулираните поземлени имоти се спазват следните нормативи:

- плътност (процент) на застрояване (П застр.) – до 80 на сто;
- озеленена площ (П озел.) - от 20 на сто;
- интензивност на застрояване (К инт.) – до 3.

21. В земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението, могат да се изграждат:

а. селскостопански обекти;

в. промишлени и складови обекти - при спазване на следните устройствени показатели -

Плътност на застрояване - 60%, интензивност на застрояване (Кинт) - 1,0, маскимална височина - 10 м;

г. транспортни обекти и съоръжения;

д. обекти и съоръжения на техническата инфраструктура;

е. рекреационни и туристически обекти - при спазване на следните устройствени показатели

-Плътност на застрояване - 40%, интензивност на застрояване (Кинт) - 1,2, маскимална височина - 10 м;

ж. спортни обекти и съоръжения - при спазване на следните устройствени показатели - при застояване със сгради -

Плътност на застрояване - 40%, интензивност на застрояване (Кинт) - 1,0, маскимална височина - 8м;

з. търговски и обслужващи обекти - при спазване на следните устройствени показатели -

Плътност на застрояване - 60%, интензивност на застрояване (Кинт) - 1,0, маскимална височина - 10 м;

и. здравни обекти - при спазване на изискванията на Нредба 7/2003г. на МРРБ;

й. обекти със специално предназначение;

к. историко-мемориални обекти.

л. вилни сгради - при спазване на следните устройствени показатели: Плътност на застрояване 40%, коефициент на интензивност на застрояване Кинт 0,8, максимална височина 7 м., минимална озеленена площ 50%.

22. В земеделските територии с устройствен режим с допустима промяна на

предназначението за обектите по т.23, за които няма конкретни стойности,

устройствените показатели се определят съгласно “Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните територии и устройствени зони.



ОБЩИНА РАЗГРАД

23. За всички обекти, които се изграждат в извън урбанизираната територии, да се осигури пречистване на отпадните води, чрез локални пречиствателни съоръжения.

24. В земеделските територии с устройствен режим със забрана на промяна на предназначението за неземеделски нужди, могат да се изграждат следните обекти, съгласно „Наредба № 19 от 25 октомври 2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им“:

а. при имоти с площ до 10 дка - на едноетажни селскостопански постройки за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване в тях;

б. 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 и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска продукция от съответните земеделски земи, включително инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояване на имотите и на помещения за обитаване от домакинствата на собствениците на земята.

25. В горски територии застрояването се извършва, съгласно Закона за горите на основание предвиждане на този план.

26. В нарушени територии се провеждат мероприятия за ландшафтно възстановяване и рекултивация на средата въз основа на подробни ландшафтноустройствени планове и технико-устройствени проекти. Изграждането на обекти по т.18 е възможно след приключване на предвидените мероприятия и промяна на предназначението на земята на основание предвиждане на този план.

27. В територии в обхвата на санитарно-охранителните зони около водоизточниците на питейни и минерални води и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване необходимите и допустимите устройствени дейности, в т.ч. допустимото застрояване, се съобразяват с изискванията на наредбата по чл. 86, ал. 1 ЗУТ и 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”.

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



ОБЩИНА РАЗГРАД

- 29.** В територии в обхвата на енергийни мрежи и обекти необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на Закона за енергетиката (ЗЕ).
- 30.** В защитените територии с културно-историческо наследство необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват при условията и по реда на ЗПКМ.
- 31.** В защитените територии за природозащита и защитените зони, мероприятията по опазване на природната среда и необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват въз основа на плановете за управление на защитени територии, заповедите за обявяване на защитените зони и определените режими, съгласно Закона за защитените територии, Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие.
- 32.** При изработване на подробни устройствени планове и техните изменения, задължително заданието за изработване се внася в съответна РИОС за определяне на приложимата процедура, съгласно чл.125, ал.7 от ЗУТ.

ГЛАВА V. ПОКАЗАТЕЛИ И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ

- 33.** Показатели за устройство и застрояване на териториите и отделни поземлени имоти, предвидени с ОУП на община Разград са дадени в следната таблица:

Устройствена категория	Устройствени параметри			
	Макс. плътност на застрояване в %	Макс. Кинт	Мин. озеленена площ в %	Макс. височина в м.
Жилищни територии с ниско застрояване	от 20 до 60	1,2	40	10
Жилищни територии със средно застрояване	от 25 до 70	2	30	15
Територии за производствени и складови дейности	80	2,5	20	-



ОБЩИНА РАЗГРАД

Територии за рекреационни дейности	40	0,8	50	7
------------------------------------	----	-----	----	---

Територии за спорт и атракции	-	-	50	-
Територии за озеленяване, паркове и градини	-	-	80	-
Смесени централни територии	80	3	20	-
Смесена многофункционална територия 1	60	2	20	-
Смесена многофункционална територия 2	80	3	20	-