ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОУП НА ОБЩИНА ГОДЕЧ

ГЛАВА I.
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Тези правила и нормативи са разработени за прилагане на ОУП на община Годеч, 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 образования 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.

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 ГОДЕЧ

11. Влезлият в сила общ устройствен план на община Годеч се изменя в случаите предвидени в чл.135 ал.1 от ЗУТ.

12. Влезлият в сила общ устройствен план на община Годеч може да се изменя, ако:

а. настъпят съществени промени в обществено-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 територите, 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 подробни устройствени планове се дава предназначение за нежилищни обслужващи обекти, както следва:

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.

16. Производствените територии се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения, 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.

17. В тях не се допускат производства с вредни отделяния, като:

а. предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти;

б. варо-бетонови центрове и асфалтови бази;

в. всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

18. Когато се предвиждат вредни производства от т.14, производствените територии 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.

19. Териториите за обществено обслужване се застрояват с обекти, осигуряващи следните видове дейности:

а. образование;

б. здравеопазване и социални грижи;

в. култура;

г. религия;

д. административни услуги;

е. търговия, обществено хранене и битови услуги;

ж. други общественообслужващи дейности.

20. В границите на устройствените зони за рекреационни дейности, курорти и вилни зони се отреждат терени и се урегулират имоти, в които могат да се изграждат:

а. 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;

д. бензиностанции и газостанции.

21. 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.

22. 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;

з. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

23. Смесените територии се устройват, съобразно допустимите дейности за основното и допълващото предназначение.

24. В земеделските територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението устройствените показатели се определят съгласно "Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони".

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

а. селскостопански обекти;

в. промишлени и складови обекти;

г. транспортни обекти и съоръжения;

д. обекти и съоръжения на техническата инфраструктура;

е. рекреационни и туристически обекти;

ж. спортни обекти и съоръжения;

з. търговски и обслужващи обекти;

и. здравни обекти;

й. обекти със специално предназначение;

к. историко-мемориални обекти.

26. В земеделски територии със забрана за промяна на предназначението при условията на Наредба № 19 от 25 октомври 2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им, могат да се изграждат:

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.

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

28. 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.

29. 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.

30. 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, сервизи, площадки и съоръжения за поддържане на пътищата и подземни проводи на техническата инфраструктура.

31. В територии в обхвата на енергийни мрежи и обекти необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на Закона за енергетиката (ЗЕ).

32. В защитените територии с културно-историческо наследство необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват при условията и по реда на ЗПКМ.

33. Археологическите обекти се опазват и устройват съобразно следните режимни изисквания за териториите им, определени със специални проучвания:

а. за територии с режим „А" на археологически обекти не са допустими благоустройствени, строителни, селскостопански, мелиоративни и други дейности, които биха нарушили целостта на почвения слой, като се допуска използването на земята като пасище;

б. за територии с режим „Б" на археологически обекти не са допустими 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;

34. 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 и определените режими, съгласно Закона за защитените територии, Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие.

35. Всички задания за изработване на подробни устройствени планове се съгласуват с РИОСВ-София за уточняване на приложимата процедура по Закона за опазване на околната среда и Закона за опазване на биологичното разнообразие.

ГЛАВА V.
ПОКАЗАТЕЛИ И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ

36. Показатели за устройство и застрояване на териториите и отделни поземлени имоти, предвидени с ОУП на обшина Годеч са следните:

Таблица 1. Таблица с показатели за устройство и застрояване.

Устройствена категория	**Означение**	**Устройствени параметри**			
		макс.плътност на застрояване в %	**макс. Кинт**	**мин. озеленена площ в %**	**макс. височина в м**
Територии с жилищни функции		60	1,2	40	10
Територии с жилищни функции в общинският център град Годеч		70	2,0	30	15
Територии за производствени и складови дейности		80	2,5	20	-
Смесената производствено-обслужваща територия		70	2,5	20	-
Територии за рекреационни дейности и вилни зони		40	0,8	60	7
Смесени централни територии		60	2,0	30	-
Територии за озеленяване, паркове и градини		-	-	80	-