

---

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ОУПО/ НА  
ОБЩИНА ГУРКОВО

---

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ  
УСТРОЙСТВЕН ПЛАН  
И  
СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ КЪМ ОБЩИЯ  
УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ГУРКОВО

*Октомври 2015 г.*

*гр. Гурково*

## **ГЛАВА ПЪРВА**

### **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.**

#### **ОБХВАТ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН.**

---

**Чл. 1.(1)** Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Гурково определят специфичните изисквания, устройственото и функционалното предназначение и ограниченията при застрояването на териториите по чл. 13, ал.2 ЗУТ, специфичните изисквания, правилата и нормативите за опазване и социализация на недвижимото културно наследство по ЗКН, както и правилата и нормативите за устройство, ползване, застрояване и опазване на територията на община Гурково и на прилежащата ѝ акваторията.

**(2)** Неразделна част от настоящите правила и нормативи за прилагане на ОУПО и на специфичните правила и нормативи към него, са показателите за застрояване на отделните видове територии, устройствени зони и самостоятелни терени съгласно **приложение № 1**.

**Чл. 2.** Основната цел на общия устройствен план е да осигури устойчиво развитие и благоустрояване на община Гурково и на прилежащата ѝ акватория в съответствие със специфичните за тях природни и обществено-икономически дадености и да създаде най-благоприятни условия за живеене, труд и отдих на постоянното ѝ население и гостите на община Гурково.

**Чл. 3.(1)** Общият устройствен план обхваща територията на община Гурково в административно-териториалните ѝ граници. Общият устройствен план на община Гурково обхваща съществуващите и бъдещите урбанизирани и неурбанизирани територии на общината.

**(2)** Територията на община Гурково обхващаща зона, включваща землищата на останалите 10 села в общината.

**(3)** Графичната част на плана е изработена в мащаб 1:25 000 за цялата територия на общината.

**(4)** Неразделна част от общия устройствен план са:  
правилата и нормативите за прилагането му;  
специфичните правила и нормативи към него;  
придружаващите го схеми и обяснителни текстове;

## **ГЛАВА ВТОРА**

### **УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ.**

---

**Чл.4. (1)** Според основното ѝ предназначение, определено с общия устройствен план, територията на община Гурково се разделя на съществуващи и бъдещи урбанизирани територии (селищните територии на населените места и на селищните образувания с национално и местно значение) и извънурбанизирани територии - земеделски територии, горски територии, защитени територии и нарушени територии за възстановяване.

**(2)** В общия устройствен план са определени:

1. горските територии, териториите на защитените и рекреационните гори;
2. защитените територии и защитените зони по ЗООС, ЗБР;
3. териториите и участъците от акваторията със статут на обекти и зони с наличие на недвижимо културно наследство;
4. границите на урбанизирани територии на населените места (селищната територия, обхваната от строителните им граници);
5. границите на разширяване на строителните граници на съществуващите урбанизирани територии.

**Чл.5.(1)** Урбанизираните територии обхващат съществуващите селищни територии на гр. Гурково и останалите десет села в общината, териториите на

---

## **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ**

селищните образувания с местно, определени с актовете за създаването им, както и териториите за разширение на населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на селищните образувания. Съществуващите и новите граници на урбанизираните територии са определени в графичната част на общия устройствен план на община Гурково.

**(2)** Извънурбанизираните територии са земеделски, горски, нарушени и защитени територии, пътища, водни течения, междуселищни инфраструктурни проводи, специални терени и терени с друго предназначение, които обхващат цялата останала територията на община Гурково.

**(3)** С общия устройствен план са предвидени параметрите за допустима урбанизация в извънурбанизираните територии, като са определени зоните, в които е допустимо застрояване и условията за промяна на предназначението им и за разрешаване на строителство.

**Чл.6.(1)** В урбанизираните територии се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени:

1. Група централна устройствена зона на главния градски център (Ц);
2. Централна устройствена зона с традиционна архитектура и наличие на ПК (Цсм-кин);
3. Група жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина (Жм);
4. Група жилищна устройствена зона с малкоетажно застрояване със занижени параметри (Жм 1);
5. Група жилищна устройствена зона със средноетажно застрояване (Жс);
6. Група устройствени зони за общественообслужващи дейности (Оо);
7. Група производствени и производствено-складови зони (Пп);
8. Група чисто производствени зони (Пч);
9. Група смесени обслужващо - производствени устройствени зони (Соп);

10. Група устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система в урбанизираните територии (Оз);
11. Устройствовна зона за спорт и атракции (Сп-а);
12. Група устройствени зони за курорт и отдих (Ок);
13. Група устройствени зони на недвижимо културно наследство (Ткн);
14. Група устройствени зони на недвижимо културно наследство за превантивна защита (Тпз);
15. Устройствовна зона за гробищен парк (Тгп).

**(2)** Устройствовото и функционалното предназначение, както и ограничения и изисквания при изработване на подробните устройствени планове за устройствените зони и самостоятелните терени по ал. 1 са посочени в **ГЛАВА ТРЕТА**.

**Чл.7.(1)** В извънурбанизираните територии се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени:

1. В земеделските територии **(Зз, сигнатура по легендата):**
2. Устройствовна зона за земеделски нужди с възможност за промяна на предназначението **(Ок-зз, Смф-зз сигнатура по легендата );**
  - 2.1. Устройствовна зона за земеделски нужди без възможност за промяна на предназначението **(Зз сигнатура по легендата );**
3. Горски територии **(Г, сигнатура по легендата):**
  - 3.1. Горски земи – широколистни гори; **сигнатура по легендата**
  - 3.2. Горски земи – иглолистни гори; **сигнатура по легендата**
  - 3.3. Горски земи – обслужващи територии; **сигнатура по легендата**
  - 3.4. Горски земи – поляни, голини и пасища; **сигнатура по легендата**
  - 3.5. Екокоридори и екозони, дерета, оврази; **сигнатура по легендата**

- 3.6. Гора с възможна смяна на предназначението за курортна зона **(сигнатура по легендата);**
4. Група територии с особена и превантивна устройствена защита:
- 4.1. Територии за защита на природни обекти, включващи защитени местности **(Зм) сигнатура по легендата**
- 4.2. Зони с превантивна устройствена защита и зони по Natura 2000 за опазване местообитанията на птиците и за опазване на природните местообитанията и местообитанията на видовете, зони за превантивна защита на съществуващата растителност; **сигнатура по легендата**
- 4.3. Територии за особена и превантивна устройствена защита на културно-историческото наследство - (Тпз);
- 4.4. Група територии за защита на културно-историческото наследство **(Ткн сигнатура по легендата)**, включващи защитени територии за опазване на НКН, територии и самостоятелни терени за опазване на единични и групови НКЦ и охранныте им зони
- 4.5. Охранителни зони на водоизточници за питейно водоснабдяване; **сигнатура по легендата**
- 4.6. Територии със специално предназначение за отбрана и сигурност; **сигнатура по легендата**
5. В нарушените и добивни територии, включващи:
- 5.1. Зони за открити рудници и кариери; **сигнатура по легендата**
- 5.2. Депа за ТБО и строителни отпадъци; **сигнатура по легендата**
- 5.3. Нарушени територии за рекултивация и озеленяване; сигнатура по легендата**
- (2)** Сигнатурите, Устройствоното и функционалното предназначение, режимите за устройство и застрояване на съществуващите и новообразуваните урбанизирани зони и самостоятелните терени по чл. 6, ал. (1) и по чл.7, ал (1) са посочени в **ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.**

**Чл.8.** Границите на устройствените зони и самостоятелните терени са определени в чертежите в мащаби 1:25000 със съответните сигнатури и индекси;

## ГЛАВА ТРЕТА

### ВИДОВЕ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

---

#### I. ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

---

**Чл.9.** Жилищните устройствени зони на територията на община Гурково обхващат съществуващите жилищни територии в строителните граници на град Гурково и проектните разширения, съществуващи селищни образувания с жилищна функция, жилищните територии в селата, както и предложените с плана жилищни зони за бъдеща урбанизация. Съществуващите и проектните жилищни устройствени зони са с преобладаващо застрояване с малка височина до 10м.

**Чл. 10.** Обособените жилищни устройствени зони се диференцират на следните видове:

1. Жилищна зона с малка височина в градска среда в новия град Гурково, означена като Жм;
2. Жилищна зона с занижена височина в селата на общината, означена като Жм 1.

**Чл.11.** Границите на зоните за застрояване в УПИ се определят с ограничителни линии за застрояване към прилежащите улици и към съседни УПИ по правилата на чл. 31 и чл. 32 от ЗУТ.

**Чл. 12.** Помещенията за обитаване и отдих се разполагат на или над първия надземен етаж, спрямо котата на прилежащия терен. Не се допускат жилищни помещения в подземен и полуподземен етаж. Котата корниз по всяка от фасадите се отчита спрямо котата на средно прилежащия терен.

## **II. УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ**

---

**Чл.13.** Устройствовите зони за обществено обслужване обхващат формирания общинския център гр. Гурково.

**Чл.14.** Самостоятелни терени за обществено обслужване от публичния сектор са терените за училища, детски заведения, здравни и социални дейности, религия, култура и административни услуги;

**Чл.15.** Обслужващите обекти от пазарния сектор се развиват предимно в зоните за обществено обслужване, както и в жилищните зони и в зоните за курорт и рекреация.

**Чл.16.** Не се допуска да се промяна предназначението на терени на изградени училища и детски градини в гр. Гурково. Промяната на предназначението на терени на изградени или предвидени за училища и детски заведения в селата става след съгласуване с областния инспекторат на МОН Стара Загора.

**Чл.17.** Зоните и терените за обществено обслужване, попадащи на територията на жилищните зони се устройват съобразно показателите за съответната устройствена зона.

**Чл.18.** Необходимата площ на терените за училища, детски, здравни и социални заведения се определят в съответствие с изискванията на чл.40 до 44 на



Наредба №7 за ПНУОВТУЗ па МРРБ, при осигуряването на необходимите места за гариране и/или паркиране,

### **III. УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА КУРОРТНО УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ**

---

**Чл.19.** На територията на община Гурково се обособяват рекреационни устройствени зони за курортен отдих Ок.

**Чл.20.** В отделни урегулирани поземлени имоти във курортните зони, при спазване на нормативите за устройство и застрояване на подзоната, освен курортни сгради може да се разполагат и: Индивидуални жилищни 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 и останалите допълващи курорта дейности.

### **IV. УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА КУРОРТНА И ЗЕМЕДЕЛСКА ФУНКЦИЯ - ТУРИСТИЧЕСКИ ЧИФЛИЦИ**

---

**Чл.21.** На територията на община Гурково се обособяват устройствени зони за курортна и земеделска функция - туристически обекти (Ок-зз), като специфична модификация на аграрния туризъм.

**Чл.22.** В земеделски имоти, без смяна на предназначението могат да се обособяват зони за застрояване с ниски показатели, в които да се изграждат къщи за гости, бунгала, семейни хотели, винарни и малки обслужващи обекти.

**Чл.23.** В устройствени зони за курортна и земеделска функция - туристически обекти могат да се изграждат площемки видове спортни съоръжения – конни бази, групирани спортни площадки, атракционни паркове, мини картинг писти. осигуряващи ново качество на предлаганите туристически услуги.

**Чл.24.** В устройствени зони за курортна и земеделска функция - туристически обекти, при спазване на пределно допустимите режими за устройство и застрояване могат да се изграждат развлекателни съоръжения (атракциони) , без ограничения във височина на съоръженията.

### УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ

**Чл.25.** На територията на община Гурково се обособяват два вида устройствени зони за спорт и развлечения, предимно в извънселищни територии:

Открити спорни площадки и покрити спортни съоръжения

Летища (площадки) за въздушни спортове, бази за водни спортове, картинг-писти, панаири и други специфични развлекателни дейности;

**Чл.26.** В зоните за спорт и атракции се допуска застрояване само за спортни дейности. Минималната озеленена площ в териториите за спорт и атракции е 20% от площта на УПИ. Две трети от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Площта на откритите спортни съоръжения влиза в площта на усвояване. До 40 % от нормативно определените паркоместа се осигуряват в подземни паркинг-гаражи.

**Чл.27.** В УПИ за спортни и атракционни паркове, вкл. водни паркове, голф игрища, панаири и др. със специфичен устройствен режим, конкретизиран с ПУП, параметрите на застрояване не могат да надхвърлят пределно допустимите за зоната.

### V.УСТРОЙСТВО НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА.

**Чл.29. (1)** Зелената система на община Гурково се състои от съществуващите и новопредвидените озеленени площи за широко и ограничено обществено ползване в урбанизираните територии, защитните и рекреационните гори (крайселищни паркове и зелени зони извън урбанизираните територии), горите и земите от горския фонд, попадащи в защитените територии, обявени по реда на Закона за защитените територии и в защитените зони, обявени по реда на Закона за биологичното разнообразие.

**(2)** Основа на зелената система на община Гурково са озеленените площи за широко обществен достъп –градските паркове, градските и кварталните градини и скверове, уличното озеленяване, защитни зелени пояси около водните обекти, екокоридорите и екозоните, озеленяването на сервитутните ивици на линейните съоръжения на техническата инфраструктура и др.

**(3).** Структуроформиращи елементи на зелената система на община Гурково са групата горски територии и самостоятелни залесени терени в селскостопанските територии.

**Чл.30.(1)** Горските територии обхващат следната група горски устройствени зони и самостоятелни терени:

устройствена зона за гори със стопанско предназначение, без възможност за промяна на предназначението;

Специални горски територии и самостоятелни терени за горски разсадници и други ;

Територии, заети от дерета и открити водни течения заедно с предвидените около тях зони с размери до 30 м двустранно от талвега на дерето, представляват екокоридори за осигуряване на биологичния обмен между площните горски територии.

**Чл.31.** Допълващи зелената система са озеленените площи за ограничено обществено ползване - озеленените площи в терените със специално

предназначение: гробищни паркове, ботанически градини, защитни насаждения покрай деретата и съществуващи водни обекти (екокоридори и екозони) със запазване на съществуващата растителност, санитарно защитно озеленяване и зелени пояси около главни и общински пътища, самостоятелни терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути и други открити водни течения в новопредвидените урбанизирани територии.

**Чл.32. (1)** Не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове.

**(2)** Не може да се променя предназначението на територии и поземлени имоти, попадащи в границите на устройствените зони и самостоятелни терени предвидени за озеленени площи, които не са реализирани, освен на части от тях за изграждане на елементи на техническата инфраструктура или на открити обекти за развлечения и спорт.

**(3)** Промяната на предназначението на територии и поземлени имоти по ал. 2 се разрешава след обществено обсъждане от общинския съвет с решение, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

**Чл.33.** При урегулиране на УПИ във всички видове новоурбанизирани устройствени зони задължително се изисква заснемане и оценка на съществуващата висока растителност по видове.

**Чл.34.** При намаляване на горските територии, с предвидена възможност за промяна предназначението им за бъдещото им включване в урбанизираните територии, не се допуска намаляване на съществуващата лесистост съгласно разпоредбите на чл. 3, ал.1 от Закона за горите.

**Чл.35.** Не се допуска използване на инвазивни видове при озеленяването и възстановяването на нарушени терени;

## **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ**

**Чл.36.** Във всички устройствени зони и самостоятелни терени се допуска премахване на съществуваща ценна дървесна растителност само в предвидените в действащата нормативна уредба случаи и след изпълнение на задължителни компенсационни мероприятия предписани от компетентните органи.

**Чл.37.** Устройство на зони и самостоятелни терени за озеленяване с широк обществен достъп в урбанизирани територии

**(1)** В озеленените площи с широко обществено ползване, както и в озеленените площи с широк обществен достъп, могат да се разполагат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство и да се изграждат детски площадки, площадки за спортни и културни дейности - концертни естради, летни амфитеатри, изложбени площи и др. открити обекти, които не могат да заемат повече от 2 % от площта на озеленените площи.

**(2)** Допуска се изграждането на обекти със спортни и атракционни функции, както и сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха, които не водят до промяна на основните характеристики на озеленената площ, при спазване на следните показатели:

Максимална плътност на застрояване: 2 %;

Максимална интензивност на застрояване Кинт –0,02;

**(3)** Спазването на изискванията по предходните алинеи се доказва с паркоустройствен проект.

## **ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ**

---

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

устройствена зона за горски територии без смяна на предназначението както следва: широколистни и глолистни гори, горски земи нелесопригодни площи, поляни голини и пасища, горски земи обслужващи територии

защитни гори около водни площи и течения, дерета и оврази с функция на екокоридори

специални горски територии за разсадници;

**Чл.39. (1)** Устройството на зоните за горските територии се извършва въз основа на цялостни специализирани ландшафтноустройствени или лесоустройствени планове.

**(2)** С плановете по ал.1 се определят основните функции и допустимите дейности в горските територии. Допустимите дейности в горски територии попадащи в обхвата на Зоните по Натура 2000 следва да съответстват на изискванията и ограниченията установени за всяка зона.

**Чл.40.** Изработване на ПУП в горски територии с възможна смяна на предназначението се допуска след:

Предварително съгласуване с Изпълнителна агенция по горите съобразно Закона за горите;

Представяне на становище от РУГ Стара Загора за вида границите и площта на горските територии в обхвата на ПУП, като широколистни и иглолистни гори, нелесопригодни площи, голини, поляни и пасища;

## **VI. ЗОНИ ЗА ПРИРОДОЗАЩИТА - ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ**

---

**Чл.41.** Границите на защитените територии по Закона за защитените територии са определени с актовете за създаването им и са отразени в графичната част и цифровия модел на проекта за ОУПО Гурково в М 1:25000. Допустимите дейности и мероприятия следва да съответстват на охранныте им режими.

---

**Чл.42.** Човешка намеса в границите на защитени територии и защитени местности се допуска въз основа на специализирани подробни устройствени планове, изготвени в съответствие с План за управление, и придружаващите го Специфичните правила и норми при спазване изискванията на Закона за защитените територии и на Закона за горите

**Чл.43.(1)** За териториите, 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. приетите компенсационни мероприятия (ако има такива).
3. мерките за охрана и защита на естествения ландшафт и природната среда;
4. териториите и зоните в които не се допуска човешка намеса.

## **VII.ИЗИСКВАНИЯ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЧНИТЕ УСЛОВИЯ.**

**Чл. 44.** Подробните устройствени планове,за които се изисква провеждане на процедура по ОВОС/ЕО по реда на гл. Шеста от ЗООС и оценка на степента на въздействие с предмета и целите на опазване на защитените зони по ЗБР да се одобряват по реда на съответния специален закон, след съгласуване от компетентните органи по околна среда.

**Чл. 45.** Около съществуващите дерета и оврази, естествените и изкуствените водни площи със значение на биокоридори се обособяват 30 метрови буферни ивици двустранно спрямо талвега на дерето, бреговата линия на водните площи и речните корита. В тях не се допуска застрояване, корекции на ландшафта и земни работи, промяна на естествената растителност и плътни огради.

**Чл.46.** С подробните транспортно-комуникационни схеми към подробните устройствени планове за новоурбанизираните територии, при техническа възможност, се предвиждат велосипедни полоси прокарани в напречния профил на улиците, самостоятелни велосипедни алеи и велосипедни паркинги.

**Чл.47.** С подробните устройствени планове за устройствените зони с обекти с повишени изисквания за шумозащита – детски, здравни и учебни заведения, се предвижда изграждането на шумозащитни екрани и/или зелени пояси около източниците на шум.

**Чл. 48.** В част „Озеленяване“ на инвестиционните проекти, за обекти ситуирани в границите на защитените зони да се прилагат местни за района растителни видове, като не се допуска прилагане на инвазивни видове.

**Чл. 49.** Имотите с одобрени ПУП, които се намират в предложените за редуциране и отпадане устройствени зони запазват статута си.

**Чл. 50.** Да не се допуска разполагане на жилищни, курортни и стопански постройки в границите на заливаемите тераси на реките и сервитута на хидротехническите съоръжения.

## **VIII.УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ТЕРИТОРИИ ЗА ЗАЩИТА НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО**

---

**Чл. 51.** Зоните с наличие на идентифицирани и категоризирани НКЦ се определят като зони с режим на особена териториално-устройствена защита, съгласно чл. 10,ал (2) от ЗУТ, (защитени по ЗКН).

**Чл. 52.** За териториите с данни за наличие на археологически обекти и с прогноза за бъдещи разкрития, предвиждани за урбанизация по ОУПО, се въвежда режим на превантивна устройствена защита.



**Чл. 53.** Устройствените зони за бъдеща урбанизация, обозначени с оранжев контур 1мм и графичен знак “\*” след номера на зоната се определят като защитена територия/акватория за опазване, и социализация на НКН

**Чл. 54.** Устройствените зони за бъдеща урбанизация с наличие на археологически обекти, обозначени с оранжев контур 1мм и графичен знак “\*\*” след номера на зоната се определят като зони с превантивна устройствена защита по ЗКН - територия/акватория за опазване, и социализация на НКН

**Чл. 55.** За археологическите обекти и могили идентифицирани в АИС на АКБ след становище на Археологическия музей Стара Загора, се определят граници и режими на опазване, по реда на Наредбата за археологически проучвания и ЗКН.

**Чл. 56.** За археологическите обекти и могили идентифицирани в АИС на АКБ, попадащи в горски територии до определяне на граници и режими на опазване, се установява зона за опазване на прилежащата територия на недвижимата културна ценност с отстояние/радиус от 200м, в която не се допускат стопански сечи, изграждане на трасета и съоръжения на техническа инфраструктура, залесителни и други лесоустройствени мероприятия, нарушаващи прилежащия културен пейзаж и целостта на почвения слой.

**Чл. 57.** За зоните с установена особена устройствена защита по ЗКН или с превантивна защита по ЗУТ в неурбанизирани среди не са допустими изкопни работи, несвързани със селскостопанските работи

**Чл. 58.** Специализираните допълващи устройствени режими се реализират чрез съгласуване на проектите за подробни планове и инвестиционни проекти с МК (респ. НИНКН) при задължителни предварителни и съпътстващи археологически проучвания – предварителни недеструктивни/геофизични проучвания, сондажни проучвания за конкретни обекти в зоната, частични – за определени строителни петна, или цялостни – за целия имот; наблюдение на изкопните работи при строителството от археолог. Вида на археологическото проучване се уточнява съвместно от наблюдаващия археолог и НИНКН.

**Чл. 59.** С цел осигуряване на финансиране и етапно прилагане на ИОУПО за системата на недвижимото културно наследство, община Гурково да инициира

разработване на Специализирана програма за опазване и социализация на недвижимото културно наследство.

**Чл. 60.** За териториите с наличие на недвижимо културно наследство, с проблеми от екологичен, геоложки, или инфраструктурен характер към подробните устройствени планове задължително да се изготвят специфични правила и нормативи, които се изработват и одобряват заедно с проекта за подробен устройствен план.

**Чл. 61.** На територията на община Гурково се обособяват следните защитени територии с режим на културно-историческа защита с оглед опазване на недвижимото културно наследство:

1. Градска територия с концентрация на недвижими културни ценности, която включва новопредложени с плана паметници, с режим и без оказана площ - два броя на пл. „Генчо Къргов”, включително един по Приложение №3 и един в имота на общинската администрация – описани в Приложение №4.

2. Обособени територии на декларираните недвижими културни ценности (Ткин) с режим съобразно КИН, която включва:

а) Територии на декларираните единични културни ценности – къщи със съхранена градоустройствена структура, с режим за опазване, отразени в план-схемата по част „Културно-историческо наследство” към общия устройствен план.

б) Територии на декларираните единични културни ценности – надгробни и селищни могили с археологическа стойност, с режим за опазване, отразени в план-схемата по част „Културно-историческо наследство” към общия устройствен план.

в) Нови предложения за територии на единични културни ценности с археологическа стойност, с режим за превантивна защита, отразени в план-схемата по част „Културно-историческо наследство” към общия устройствен план, които подлежат на обледване и ревизия.

г) Обекти на декларираните единични културни ценности с режим за опазване, без оказана площ, отразени в план-схемата по част „Културно-историческо наследство” към общия устройствен план.

д) Нови предложения за паметници, с режим за опазване, без оказана площ отразени в план-схемата по част „Културно-историческо наследство” към общия устройствен план.

---

## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

---

**§ 1.** По смисъла на настоящите специфични правила и нормативи:

„Новоурбанизирани територии” са териториите за разширение на населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на селищните образувания (ваканционни селища, курортни зони, обслужващи, смесени производствено-обслужващи и предимно производствени територии), както и зоните (отделни поземлени имоти или група поземлени имоти), в които е допустимо застрояване.

„Съществуващи урбанизирани територии” са селищните територии на гр. Гурково и на селата (селищната територия, обхваната от строителните им граници), определени с ПУП или околоръстен полигон, както и териториите на селищните образувания с местно и национално значение, определени с актовете за създаването им.

„Незначителна част” от поземления имот е реална част от поземления имот, която не отговоря на изискванията за урегулиране по правилата на чл. 14 ЗУТ.

---

## ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.

---

**§ 2. (1)** Влезлите в сила или одобрените до датата на обнародването на заповедта по § 13 подробни устройствени планове за територията на община Гурково запазват действието си. Ако противоречат на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане и попадат в границите на териториите и устройствените зони по §.5 посочените

планове се изменят при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

**(2)** За територии и устройствени зони, които не попадат в програмата по § 5 кметът на община Гурково може с мотивирано предписание по чл. 135, ал.5 ЗУТ във връзка с чл. 134, ал.1, т.1 ЗУТ служебно да нареди да се изработят проекти за изменение на действащи подробни устройствени планове, в частите, в които те противоречат на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане. Мотивираните предписания спират прилагането на действащите подробни устройствени планове, в частите, за които се отнасят.

**(3)** В случаите, когато с общият устройствен план се определя нова устройствена зона и функционалното ѝ предназначение е съвместимо с конкретното предназначение на урегулирания поземлен имот, определено с действащия подробен устройствен план, ново строителство се разрешава въз основа на виза за проектиране, в която се указва предназначение отговарящо на функционалното предназначение и на допустимите дейности в зоната, съгласно общия устройствен план и правилата и нормативите за неговото прилагане.

**(4)** Когато противоречието с предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане се състои само в разлика относно показателите на застрояване, ново строителство може да бъде разрешено съобразно показателите на застрояване, определени с действащия подробен устройствен план. В този случай не е необходимо да се допуска и провежда процедура по изменение на действащия план за застрояване.

**(5)** Когато предвиждания на плановете по ал. 1 са по-неблагоприятни, отколкото установените с общия устройствен план, въз основа на писмено заявление на собственика, подадено до общинската администрация, се допуска изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал.1, т.1 от ЗУТ или при необходимост се изработва нов подробен устройствен план при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

**(6)** В случаите, когато показателите на застрояване, определени с действащия подробен устройствен план са по-ниски от тези, определени за съответната устройствена зона по общия устройствен план, по писмено искане на

възложителя ново строителство може да бъде разрешено при спазване на показателите на застрояване, предвидени в общия устройствен план въз основа на виза за проектиране по чл. 134, ал.6 от ЗУТ.

**(7)** Проектите за изменения на действащи подробни устройствени планове за територията на община Гурково, чието изработване е допуснато по реда на чл. 133, ал.7 и ал.8 ЗУТ, за които не е издаден акт за одобряването им към обнародването на заповедта по § 13, се съобразяват с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

**§ 4.** За строежите, за които е издадена виза за проектиране, съгласувани са или са одобрени инвестиционни проекти може да бъде издадено разрешение за строеж при условие, че не попадат в границите на териториите и устройствените зони по § 5.

**§ 5. (1)** В едномесечен срок от обнародването на заповедта по §13 Общинският съвет на община Гурково приема с решение програма за изработване на проекти за изменение на действащи и нови подробни устройствени планове, съобразени с общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане. В програмата се включват частите от териториите и устройствените зони с предвидени обекти и мероприятия с общински и обществен интерес, публична държавна и публична общинска собственост, обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и национални инфраструктурни обекти по смисъла на § 1 от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост.

**(2)** В седмодневен срок от приемане на решението на Общинския съвет по предходната алинея кметът на община Гурково определя със заповед границите и устройствените зони, за които се налага строителна забрана за срока за изработването на съответните проекти за подробни устройствени планове. Строителната забрана може да бъде вдигана с разрешение на кмета на община Гурково при условията на чл. 133 ЗУТ.

**§ 6. (1)** Настоящите правила и нормативи са специфични по смисъла на чл. 13, ал.2 от Закона за устройството на територията във връзка с чл. 21, ал.1, т.7 от Закона за устройството на черноморското крайбрежие. Обект на специфичните правила и нормативи са териториите с особена териториалноустройствена

защита и териториите с режим на превантивна устройствена защита, по смисъла на чл. 10, ал.2 и 3 от Закона за устройство на територията, а именно:

1. защитените територии за природозащита;
2. зоните за културно-историческа защита;
3. териториите със специфична характеристика - санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване
4. териториите с режим на превантивна устройствена защита;

**(2)** За останалите територии и устройствени зони в обхвата на проекта за общ устройствен план на община Гурково настоящите правила и нормативи са правила и нормативи за неговото прилагане по смисъла на чл. 104, ал. 2 ЗУТ.

**(3)** За неуредените с настоящите правила и нормативи въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на община Гурково, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията и подзаконовата нормативна уредба към тях.

**§ 7.** Оригиналът на графичната част на общия устройствен план се съхранява в Министерство на регионалното развитие и благоустройството. Заверени копия от плана се съхраняват в община Гурково и в област Стара Загора.

**§ 8.** Общият устройствен план на община Гурково и правилата и нормативите за неговото прилагане са публични. Община Гурково изработва и поддържа регистър съдържащ информация за границите на устройствените зони и самостоятелни терени, правилата и нормативите за застрояване и ограниченията за застрояване в тях.

**§ 9.** Министърът на регионалното развитие и благоустройството дава указания по прилагането на правилата и нормативите за прилагане на ОУП Гурково.

**§ 10.** Общият устройствен план на община Гурково и правилата и нормативите за неговото прилагане са приети с решение № ..... от ..... на НЕСУТРП на основание чл. 13, ал.2, чл. 18, ал.2, чл. 19, ал.2 и чл. 21 от ЗУЧК. Решението на НЕСУТРП е одобрено със заповед № ..... от ..... на министъра на

## **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ**

регионалното развитие и благоустройството, която влиза в сила от деня на обнародването ѝ в „Държавен вестник“.