

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА САПАРЕВА БАНЯ

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА
ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
НА ОБЩИНА САПАРЕВА БАНЯ**

2017 година

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ
НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА САПАРЕВА БАНЯ**

**Г л а в а п ъ р в а
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Чл. 1. (1) Тези правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на община Сапарева баня (ОУПО), наричани нататък за краткост “ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ”, определят изискванията и ограниченията при устройственото планиране на територията на община Сапарева баня.

(2) Територията в границите на НП „Рила” не е предмет на планиране с настоящия ОУПО. Тя се управлява, опазва и устройва с План за управление и устройствени планове, изработени на основание Плана за управление.

Чл. 2. Целта на ОУПО и ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ е да осигурят необходимите условия за по-нататъшното комплексно и устойчиво развитие и ефективно функциониране на общинската територия и за опазване на природното и културно наследство, като и да създадат основа за подобряване качеството на средите за обитаване, труд и отдих на жителите и гостите на община Сапарева баня.

Чл. 3. (1) В съответствие с целта по чл. 2, ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ конкретизират разпоредбите на Наредба № 7/2003 г. (Обн., ДВ, бр. 3 от 2004 г.) на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (наричана по-нататък “Наредба № 7”), съобразно конкретните условия, процеси и потребности за устройството на отделните части от общинската територия.

(2) ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ:

1. допълват номенклатурата на видовете и разновидностите на устройствените зони, определени с Наредба № 7 и адаптират съдържанието им към конкретните условия;
2. определят режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 от Закона за устройство на територията за определени части от територията, за които се изисква запазване на фактическото ползване без влошаване на качествата;
3. обособяват части от териториите, регламентирани като самостоятелни терени с устройствен режим по чл. 6, ал. 2 от Наредба № 7, чието устройство и

застрояване се подчинява на правила, различни от тези на зоната/територията, в която попадат;

4. конкретизират пределните стойности на нормативите за устройство и застрояване на устройствените зони по Наредба № 7;

5. регламентират задължителни изисквания към последващото подробно устройствено планиране;

6. установяват правила за наблюдение, поддържане и отчитане на прилагането и изменение на общия устройствен план на общината;

7. посочват други административни действия, необходими за прилагането на плана и постигането на неговите цели.

Чл. 4. (1) Териториалният обхват на населените места, селищните образувания, устройствените зони, на териториите с особена териториалноустройствена защита, както и разположението на самостоятелните терени с устройствен режим по чл. 3, ал. 2, т. 3, са показани на графичните материали към ОУПО.

(2) Границите на новопредвидените територии за урбанизация при необходимост се конкретизират с последващите цялостни подробни устройствени планове по чл. 32.

(3) Всяка разновидност на устройствените зони е обозначена с буквено-цифров идентификационен код.

Глава втора

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ

Раздел I

Общи положения

Чл. 5. С ОУПО общинската територия се разпределя на видове територии с основно предназначение, видове и разновидности устройствени зони и самостоятелни терени с устройствен режим.

Чл. 6. (1) Териториите с основно предназначение са:

1. урбанизирани територии (населени места и селищни образувания);
2. земеделски територии;
3. горски територии;
4. защитени територии;
5. нарушени територии за възстановяване.

(2) Жилищните устройствени зони са от вида „Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина”, означена с **Жм.**

(3) Производствените устройствени зони са от вида „Предимно производствена зона”, означена с **Пп**.

(4) Рекреационните устройствени зони включват следните видове:

1. „Курорт”, означена с **Ок**;
2. „Ваканционно селище”, означена с **Ос**;
3. „Вилна зона”, означена с **Ов**;
4. устройствени зони за други рекреации в две разновидности:
 - „Зона за други рекреации – голф игрище и селище”, означена с **Од1**;
 - „Зона за други рекреации – аквапарк”, означена с **Од2**.

(5) Озеленени територии за широко обществено ползване – устройствени зони, означени с **Оз**.

(6) Смесените зони обхващат следните разновидности:

1. „Смесена обслужваща и производствено-складова зона”, означена със **Соп**;
2. „Смесена общественообслужваща зона”, означена със **Соо**.

(7) Териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия са без разновидности и могат да бъдат:

1. земеделски територии;
2. горски територии;
3. нарушени територии.

(8) Териториите с режим на превантивна устройствена защита могат да бъдат:

1. земеделски територии;
2. горски територии.

(9) Резервни територии за развитие на урбанизирани територии по чл. 45, ал. 2, т. 8 от Наредба № 7.

Чл. 7. В териториите с основно предназначение и в устройствените зони се обособяват самостоятелни терени с устройствен режим, предназначени за:

1. обслужващи дейности;
2. производствено-складови дейности и инфраструктура, обслужваща селското стопанство;
3. техническа инфраструктура и комунално стопанство;
4. транспортна инфраструктура;
5. недвижими културни ценности;
6. терени за спорт

7. терени за озеленени площи за широко обществено ползване и със специфично предназначение.

Раздел II

Режим на устройство и застрояване на устройствените зони

1. Жилищни устройствени зони

Чл. 8. (1) Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина, означени с **Жм**, се прилагат за устройство на жилищните територии в град Сапарева баня и селата Овчарци, Ресигово и Сапарево.

(2) Влезли в сила ПУП за отделни имоти, респ. с които са определени друг вид разновидности на жилищните устройствени зони, запазват действието си съгласно чл. 103а от ЗУТ.

(3) Жилищните устройствени зони се устройват съгласно чл.чл.17 и 18 на Наредба № 7.

(4) Жилищните устройствени зони се застрояват при спазване на следните нормативи и правила:

Наименование на зоната	Код	Пзастр. макс. (%)	Кинт макс.	Позел. мин. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Жилищна устройствена зона за застрояване с малка височина	Жм	60	1,2	40	10 (3 ет.)	Минимум 1/3 от озел. площ – дървесна растителност.

(5) При изработването на ПУП, в зависимост от конкретната обстановка, за отделни квартали или групи УПИ може да се определят и други стойности, които не следва да превишават посочените в ал. 4 за Пзастр., Кинт и височина на застрояването, съответно да бъдат по ниски от посочената за Позел.

(6) Като „резервни територии за развитие на урбанизирани територии“ по чл. 45, ал. 2, т. 8 от Наредба № 7 се определят части от м. „Куинчица“ до северната граница на гр. Сапарева баня и група имоти, разположени между южната граница на града и проектния обходен „панорамен“ път. Териториите по първото изречение подлежат на урбанизация при възникване на доказана обществена необходимост, на база ПУП при спазване правилата и нормативите по ал. 3 и ал. 4.

2. Производствени устройствени зони

Чл. 9. (1) Производствените устройствени зони са от вида „Предимно производствените зони”, означени с **Пп** и се разполагат извън границите на населените места.

(2) Устройствовените зони по ал. 1 се устройват съгласно чл. 22 и чл. 25 на Наредба № 7.

(3) Устройствовените зони по ал. 1 се застрояват при спазване на следните нормативи:

Наименование на устройствената зона	Код	Пзастр. макс. (%)	Кинт макс.	Позел. мин. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Предимно производствена зона	Пп	80	2,4	20	10 м (до 3ет.)	Н мах. не се отнася за съоръжения. Показателят за Пзастр. включва технологичните пътища и обслужващите открити площи. Задължително осигуряване необходимите паркоместа в границите на УПИ

3. Рекреационни устройствени зони

Чл. 10. (1) Устройствови зони „Курорт” (**Ок**) се разполагат в границите на с. Паничище, както и извън населените места.

(2) За устройствовените зони по ал. 1, попадащи в границите на с. Паничище се прилагат правилата и нормативите, определени в действащия подробен устройствен план.

(3) Устройствовените зони по ал. 1 се устройват в съответствие с разпоредбите на чл. 27, ал. 3 и чл. 28, ал. 1 и ал. 4 от Наредба №7.

(4) Устройствовените зони „Курорт” извън границите на с. Паничище се застрояват при спазване на следните правила и нормативи:

Наименование на устройствената зона	Код	Пзастр. макс. (%)	Кинт макс.	Позел. мин. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Курорт	Ок	30	0,9	50	12 м (3ет.)	Минимум ½ от озел. площ – дървесна растителност Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ

Чл. 11. (1) Устройствовените зони „Ваканционно селище” (**Ос**) се устройват в съответствие с разпоредбите на чл. 28, ал. 1, т.1, 3, 4, 5, 6, 7 от Наредба №7, като могат да включват хотели, пансиони, вили, къмпинги, бунгала, курортно-лечебни заведения, обекти за

хранене и търговия, открити и закрити спортни обекти, озеленени площи за широко обществено ползване, както и необходимите обекти и съоръжения на транспортната и техническата инфраструктура и сгради за администрацията и поддръжката.

(2) Устройствените зони по ал. 1 се застрояват при спазване на следните правила и нормативи:

Наименование на устройствената зона	Код	Пзастр. макс. (%)	Кинт макс.	Позел. мин. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Ваканционно селище	Ос	30	0,9	50	10м (3ет.)	Минимум ½ от озел. площ – дървесна растителност Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ

(3) При изработването на подробни устройствени планове на устройствена зона 2/Ос, в обхвата на поземлен имот с идентификатор 65365.210.261 и на устройствена зона 4/Ос в обхвата на поземлени имоти с идентификатори 65365.210.272 и 65365.210.274 ограничителната линия на застрояване да бъде максимално отдалечена от границите на защитени зони „Рила“ в зависимост от конкретните топографски условия, но не по-малко от 50 м.

(4) Като „резервни територии за развитие на урбанизирани територии“ по чл. 45, ал. 2, т. 8 от Наредба № 7 се определят части от м. „Мулетарника“ до югоизточната граница на общината. Териториите по първото изречение подлежат на урбанизация като територии за рекреационни дейности - част от комплекс, разположен в границите на община Самоков, при влизане в сила на планова основа за целия комплекс. Териториите по първото изречение се устройват и застрояват при спазване на правилата и нормативите по ал.1 и ал.2.

Чл. 12. (1) Устройствени зони от вида „Вилна зона” (**Ов**) се устройват в съответствие с разпоредбите на чл. 29, ал. 2 от Наредба №7 и се застрояват при спазване на следните правила и нормативи:

Наименование на устройствената зона	Код	Пзастр. макс. (%)	Кинт макс.	Позел. мин. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Вилна зона	Ов	40	0,8	50	7м (2ет.)	Минимум ½ от озел. площ – дървесна растителност Задължително осигуряване необходимите паркоместа в границите на УПИ

(2) Територията в границите на с. Паничище, определена с действащия подробен устройствен план като вилна зона, се устройва и застроява съгласно предвижданията на същия план.

Чл. 13. (1) Устройствените зони от разновидността „Зона за други рекреации – голф игрище и селище” (**Од1**) са предназначени за изграждане на терени за голф-игрище, на други спортни съоръжения и атракции, на обекти на туристическото обслужване, на голф-селище (индивидуални жилища за временно обитаване), на обслужващо стопанство и на техническа инфраструктура, допустими по чл. 28, ал.1 от Наредба № 7.

(2) Устройствените зони от разновидността „Зона за други рекреации– аквапарк” (**Од2**) са предназначени за изграждане на обектите за настаняване и подслон - малки хотели или пансиони (до 40 легла), бунгала, индивидуални сгради за временно обитаване (вили), водни атракции и други обекти, допустими по чл. 28, ал. 1, т.т. 3, 4, 5, 6 и 7.

(3) Устройствените зони по ал. 1 и ал. 2 се застрояват при спазване на следните нормативи и правила:

Наименование на устройствената зона	Код	Макс. П застр (%)	Кинт макс.	Позел. мин. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Зона за други рекреации - голф игрище и селище	Од1	15	0,5	80	10м (Зет.)	Застроителните нормативи се отнасят за високото строителство, без голф игрището. Минимум ½ от озел. площ – дървесна растителност, при пълно съхраняване на съществуващото годно залесяване. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ
Зона за други рекреации - аквапарк	Од2	30	0,9	50	10м (Зет.)	Минимум ½ от озел. площ – дървесна растителност. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ

4. Устройствени зони за озеленени територии

Чл. 14. Устройствените зони „Озеленена територия за широко обществено ползване” (**Оз**) са извънселищни, в т.ч. и горски паркове, предназначени за ежедневен и седмичен отдих, развлечения и масов спорт.

(2) Зоните по ал. 1 се устройват в съответствие с чл. 62 от ЗУТ и чл. 32 от Наредба № 7, като в зависимост от конкретните природни условия в тях могат да се разполагат и ботанически и зоокътове, съоръжения за екстремни спортове и игри, водни атракционни и др., както и да бъдат експонирани обекти на недвижимото културно наследство с необходимата приемна, информационна и охранителна инфраструктура.

(3) При устройването на зоните по ал. 1 се осигурява максимално съхраняване на съществуващото годно едроразмерно озеленяване, на база фитосанитарна оценка.

5. Смесени устройствени зони

Чл. 15. (1) Устройствовите зони от вида „Смесена обслужваща и производствено-складова зона” (**Соп**) са предназначени за изграждане на малки и средни предприятия за незамърсяващи производства и занаятчийски работилници, обекти на логистиката и транспорта, обекти на деловото и на търговското обслужване, в т.ч. тържища, офис-сгради, пасажерски хотели. Допуска се и изграждане на жилище на собственика и на охраната.

(2) Урегулираните поземлени имоти в зоните по ал. 1 се застрояват при спазване на следните нормативи:

Наименование на зоната	Код	Макс. Пзастр (%)	Кинт макс.	Позел. мин. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Смесена обслужваща и производствено-складова зона	Соп	60	1,8	30	10 м (3 ет.)	Н мах. не се отнася за съоръжения. Показателят за Пзастр. включва технологичните пътища и обслужващите открити площи в УПИ за произв.-складови дейности. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за работещите и посетителите в границите на УПИ

Чл. 16. (1) Устройствовите зони от вида „Смесена обществено-обслужваща” (**Соо**) се разполагат извън населените места. Те са предназначени за изграждане на обекти на ежедневното и периодично обслужване (търговско, информационно, делово и пр.), сгради с представителни, културни и други обществени функции, обекти на транспорта, включително обществени паркинг-гаражи. Допуска се изграждане на жилище на собственика. В смесените обществено-обслужващи зони се устройват пешеходни пространства със съответното градско обзавеждане и обществени озеленени площи, при максимално запазване на съществуващото годно едроразмерно озеленяване, на база фитосанитарна оценка..

(2) Урегулираните поземлени имоти в зоните по ал. 1 се устройват и застрояват при спазване на следните нормативи:

Наименование на зоната	Код	Макс. Пзастр (%)	Макс. Кинт	Мин. Позел. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Смесена обществено-обслужваща зона	Соо	60	1,8	20	10 м (3ет)	Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ

6. Устройство на земеделските територии

Чл. 17. (1) С ОУПО се установява режим на превантивна защита по чл. 10, ал. 3 от ЗУТ, с който се запазва фактическото им ползване, без да се влошават техните качества, за земеделски територии, означени в графичната част на проекта, със следните граници:

1. в землището на с. Сапарево: всички земеделски земи, с изключение на земите, ограничени от републикански път III-6204 на север, землищната граница на запад, горските територии на юг и урбанизираните територии на изток;

2. в землището на гр. Сапарева баня:

- всички земеделски земи, разположени северно от републикански път II-62;

- всички земеделски земи, ограничени от север от проектната устройствена зона Соп, проектния общински път и терена на летището; от югозапад – граница на проектната устройствена зона Од2 и напоителен канал (по западната граница на масив 18); от югоизток – от проектния път (по съществуващ полски път), свързващ града със скоростен път „Рила“;

- земеделските земи в м. „Кремник“, ограничени на изток от дере, на юг – от републикански път III-6204 и на запад – от границата със землището на с. Овчарци;

3. в землището на с. Овчарци: всички земеделски земи, разположени северно от републикански път III-6204;

4. в землището на с. Ресигово: всички земеделски земи, разположени северно от републикански път III-6204, всички останали земеделски земи с бонитетна категория от I до V включително, както и земеделски земи в обхват до 200 м. около поземления имот на манастир „Покров Богородичен“, съгласно означението в графичната част на ОУПО.

(2) Промяна на предназначението на поземлени имоти в териториите по ал. 1 се допуска по изключение за:

1. изграждане на крайпътни обслужващи обекти. В тези случаи се допуска и изграждане на жилище на собственика;

2. създаване или разширяване на озеленени площи за широко обществено ползване – извънселищни паркове, както и за открити спортни обекти – игрища и тенис-кортове със затревен терен, както и голф-игрища;

3. разширение на гробищни паркове или за нови гробищни паркове

4. изграждане на обекти на транспортна и друга техническа инфраструктура и на комуналното стопанство, включително хидромелиоративни мрежи и съоръжения, свързани с тяхната експлоатация;

5. изграждане на нови полезащитни пояси;

6. изпълнение на дейности и строителство, свързани с опазването и експонирането на обекти на недвижимото културно наследство.

(3) За обектите по ал. 2, т. 1, промяна на предназначението на земеделски земи в по ал. 1 се допуска само в случаите, когато теренът граничи с път от републиканската пътна мрежа или от общинската мрежа - най-малко бивш IV клас. В тези случаи промяната на предназначението може да обхване площ, не по-голяма от три декара. Когато поземленият имот е с по-голяма площ, промяната се извършва само за част от него с размер до три декара. В тези случаи устройството и застрояването на имотите с променено предназначение се извършва съгласно долните показатели:

Макс. Пзастр (%)	Макс. Кинт	Макс. Пзастр (%)	Н мах. (етажи)	Други правила и бележки
60	1,2	30	10 м (3)	Н не се отнася за съоръжения. Допуска се изграждане и на жилище за собственика и за охраната. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ

(4) За обектите по ал. 2, т. 4, местоположението и териториалният обхват на промяната на предназначението се определят при съблюдаване на технологичната и икономическата целесъобразност и изискванията за опазване на компонентите на околната среда.

(5) За обектите по ал. 2, т. 6, териториалният обхват на промяната на предназначението на земеделски земи и последващото им устройство и застрояване се определят на база специализирани проучвания и документация към подробните устройствени планове, съгласно чл. 52 от Наредба №8 / 2001 г. на МРРБ, съгласувани от компетентния орган по Закона за културното наследство.

7. Устройство на горските територии

Чл. 18. (1) С ОУПО се установява режим на превантивна защита по чл. 10, ал. 3 от ЗУТ, с който се запазва фактическото им ползване, без да се влошават техните качества, на защитните и специалните горски територии по чл. 5, ал.2 и ал. 3 от Закона за горите (ЗГ).

(2) В териториите по ал.1. не се допуска строителство, с изключение на елементи от техническата инфраструктура и хидротехнически съоръжения, както и на обектите по чл. 153, ал. 1 от ЗГ, чието изграждане не се смята за строителство.

(3) Провеждането на пътища и проводи на техническата инфраструктура през териториите по ал. 1 да се планира и осъществява с минимално нарушаване на природната среда и при задължително осигуряване на свободно преминаване през тях на всички представени в региона животински видове.

(4) Опазването и устройството на специалните горски територии по чл. 5, ал. 3, т. 1 от ЗГ се осъществява съобразно плановете за управление, съответно заповедите за обявяване и стандартните формуляри.

(5) Във връзка с изпълнението на урбанизационни мероприятия, засягащи залесени горски територии, се изпълнява компенсационно залесяване, по реда и в съответствие с изискванията на ЗГ и подзаконовата нормативна уредба.

8. Устройство на нарушени територии

Чл. 19. (1) На техническа и биологическа рекултивация подлежат:

1. всички изоставени бивши кариери или освободени площи от кариери, както и площите на всички кариери след приключване на експлоатацията им;
2. регламентирани и нерегламентирани сметища и други депа за отпадъци (след приключване на експлоатацията, съответно след разчистването им);
3. свлачища, срутища и други земи с нарушен почвен профил;
4. строителни площадки на точкови и линейни обекти (след приключване на строителството).

(2) С плановете за рекултивация на територии по ал. 1, т. 1 и т. 2 се определят терени за залесяване с подходящи местни дървесни видове и за затревяване.

(3) Във всички останали случаи, териториите и обектите по ал. 1 се рекултивират за използване по основния за тях начин на трайно ползване.

9. Териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия

Чл. 20. (1) Територии за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия са:

1. горските територии;
2. озеленени територии около водни обекти;
3. естествено и изкуствено залесените земеделски земи;
4. новоизгражданите и реконструирани пътища;

5. урбанизирани ландшафти;
6. селищни ландшафти.

(2) Опазването на ландшафта и необходимите ландшафтноустройствени мероприятия за горските територии се осъществяват, както следва:

1. за горските територии в границите на НП „Рила” - съобразно предвижданията на Плана за управление;
2. за останалите специални горски територии и за защитните горски територии – чрез прилагане на режим на превантивна устройствена защита, съгласно чл. 18., ал 1;
3. за всички горски територии се изисква при оформяне на окрайнините на горите, както и покрай преминаващите през тях пътища, да се прилага свободно очертаване, като се следват гънките на терена и естествената конфигурация на масива и се избягват правите редове.

(3) Всички естествени обраствания - зелени структури извън населените места в обхвата на принадлежащите земи на реките, вкл. суходолията, както и принадлежащите земи на водохранилищата по смисъла на Закона за водите подлежат на опазване, поддържане и възстановяване, доколкото не нарушават проводимостта на речното легло. При подмяна на съществуващото или при ново озеленяване да се ползват растителни видове, идентични с естествените за мястото.

(4) Естественото и изкуствено залесяване в обхвата на земеделските земи, на първо място - полезащитните горски пояси, се оценява като качество на „ценен културен ландшафт” и не се допуска унищожаването му.

(5) При проектирането и изпълнението на рекултивационни мероприятия да се съобразяват специфичните ландшафтни характеристики на средата, в която попада съответната територия за рекултивация.

(6) Трасетата на новоизгражданите пътища следва да нарушават във възможно най-малка степен ценните и характерни елементи на ландшафта – земни форми, съществуващо естествено или изкуствено едроразмерно озеленяване.

(7) За осигуряване непрекъснатост на природните ареали и по-хармонично вписване на антропогенните елементи в естествения ландшафт, с подробните планове на новоурбанизираните територии следва да се прилага принципът на „прекъсната урбанизация”, като се запазват територии без застрояване – „зелени клинове” - в границите на селищните образувания и между тях. В „зелените клинове” се включват пасищата и ливадите, намиращи се на съответната територия.

(8) С последващите подробни планове се съхраняват характеристиките на селищните ландшафти, като с устройствените правила и нормативи се запазват характерните за мястото начин и характер на застрояване, разполагане на основното застрояване в границите на урегулираните поземлени имоти, както и специфични изисквания, отнасящи се за максимална застроена площ на обектите от основното застрояване в урегулирани поземлени имоти с големи размери, за вида на озеленяването, за опазване на исторически формирани структури и тяхната среда и др.

10. Специални изисквания при устройството и застрояването на територията

Чл. 21. (1) Не се допуска промяна на предназначението на поземлените имоти на водни обекти и строителство в тях, освен на водностопански и хидротехнически системи и съоръжения.

(2) При урбанизиране на територии около водни обекти, в подробните устройствени планове се включват отреждания за регулация на речните корита и изграждане на необходимите защитни съоръжения.

(3) До изграждането на съоръженията по ал. 2, в обхвата на крайбрежните заливаеми ивици и в сервитута на хидротехническите съоръжения не се допуска капитално застрояване и дейностите по чл. 134 от Закона за водите, освен изграждане на водностопански и хидротехнически системи и съоръжения. Не се допуска засаждане на дървета в най-ниската разливна крайречна тераса (в зависимост от хидроложки проучвания за високи води с обезпеченост веднъж на 50 години).

(4) При урбанизиране на територии край реки и дерета, в т.ч. суходолия, когато се засягат защитени зони по Закона за биологичното разнообразие, границата на застрояване в урегулираните поземлени имоти не може да бъде на разстояние по-малко от 20 м от имотните граници на водния обект или дерето. В полосите между границата на застрояване и имотната граница по предходното изречение се допуска озеленяване с растителни видове, характерни за съответните местообитания, разположени в съседство с тях, при съблюдаване ограничението по ал. 3.

(5) Във всички случаи на урбанизиране на територии край реки и дерета, в т.ч. суходолия, се осигурява възможност за достъп за почистване, укрепване и поддържане на речното корито, дерето или суходолието.

(6) Изпълнението на корекциите на реките и други укрепителни и геозащитни съоръжения в населени места и селищните образувания да става на основание проекти с

архитектурна част, в която да се определя подходящо оформяне, чрез ползване на естествени местни облицовъчни материали и/или озеленяване.

Чл. 22. (1) При изработването на нови подробни устройствени планове на населените места или изменение на планове за части от населени места да се предвиждат мерки за рехабилитация, реконструкция и/или доизграждане на водопроводните системи, включително подмяна на амортизираните водопроводи, с оглед преодоляване загубите на питейни води.

(2) В плановете по ал. 1, както и цялостните подробни устройствени планове на селищните образувания задължително се предвижда изграждане на разделна канализация за атмосферните и отпадъчните води и отвеждане на последните в ПСОВ или ЛПСОВ. До изграждане на канализацията, отпадъчните води се заустват в индивидуални съоръжения за отвеждане и пречистване на водите (водоплътни изгребни ями), които отговарят на техническите и санитарно-хигиенните изисквания.

(3) Едновременно с изграждането на нови производствени предприятия и животновъдни ферми се изграждат и необходимите ЛПСОВ.

Чл. 23. (1) По съществуващи и нови комуникационни артерии (пътища и улици) през или в близост до населени места и селищни образувания с шумово натоварване над граничните стойности на нивата на шума по Наредба № 6/2006 г. на МЗ и МОСВ за показателите за шум в околната среда, с подробните устройствени планове в зависимост от конкретните условия се предвижда шумозащитно озеленяване в необходимия обхват и ширина или изграждането на изкуствени шумозащитни екрани, при спазване разпоредбите на Закона за пътищата.

(2) При липса на теренни или други условия за изграждане на шумозащитните съоръжения по ал. 1, в правилата за прилагането на подробните устройствени планове се включва изискване за задължително реализиране на защитно озеленяване в границите на урегулираните поземлени имоти, прилежащи на пътя.

(3) Източниците на производствен шум се локализируют по начин, който да осигурява необходимия защитен сервитут в обхвата на промишленото съсредоточие, респ. производствената зона.

Чл. 24. (1) При изработване на цялостните подробни устройствени планове за новоурбанизираните територии, елементите на уличната мрежа да се планират с минимална ширина 15 м., като се предвиди двустранно едроразмерно озеленяване, с възможност за паркиране между дърветата.

(2) Общо изискване към подробните устройствени планове, в т.ч. и плановете за устройство на парковете по чл. 62, ал. 1 от Закона за устройство на територията, както и проектните решения, отнасящи се за благоустрояването на публичните пространства, е да бъдат съобразени с нормативните изисквания за достъпна среда.

Раздел III

Устройствен режим на обособените самостоятелни терени

Чл. 25. Самостоятелните терените за обслужващи дейности, означени с **T1**, се устройват и застрояват в съответствие с разпоредбите на чл.чл. 39 до 44 от Наредба № 7 и при спазване на приложимите разпоредби от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

Чл. 26. (1) Самостоятелните терени за производствено-складови дейности и инфраструктура, обслужваща селското стопанство, означени с **T2**, се устройват и застрояват съобразно съответните технологични и санитарно-хигиенни изисквания, в съответствие с разпоредбите на чл. 25 от Наредба № 7 и при спазване на приложимите разпоредби от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

(2) Инфраструктура, обслужваща селското стопанство, може да се изгражда и по реда и условията на Наредба № 19 / 2012 г. на МЗХ и МРРБ за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението.

Чл. 27. (1) Самостоятелните терени за техническа инфраструктура, означени с **T3**, включват площите, необходими за изграждането на съответните площни и линейни обекти на техническата инфраструктура и на комуналното стопанство, както и нормативно определените предпазни и сервитутни площи (ивици) с ограничителен режим на застрояване и/или изпълнение на мелиоративно (изолационно) озеленяване.

(2) Разположението и необходимите площи на терените по ал. 1 за разширение на съществуващи и изграждане на нови обекти се определят със специални технико-икономически проучвания. Окончателното местоположение и обхват, определени с подробните устройствени планове, се отразяват на „дежурната карта” по чл. 34, ал.2.

(3) Площадките за разполагане на съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци се устройват и застрояват в съответствие с изискванията Наредба № 7 / 2004 г. на МОСВ, МРРБ, МЗГ и МЗ за изискванията, на които трябва да отговарят площадките за разполагане на съоръжения за третиране на отпадъци и Програмата за управление на отпадъците на община Сапарева баня.

(4) Не се допуска въвеждане в експлоатация на обекти, за които се изискват пояси от мелиоративно (изолационно) озеленяване, преди последните да бъдат изпълнени в съответствие с нормативните изисквания и съответните проекти.

Чл. 28. (1) В самостоятелни терени за транспортна инфраструктура, означени с **T4**, са включени:

1. съществуващите и проектните трасета и съоръжения на пътната инфраструктура, включително за автомобилно, пешеходно и велосипедно движение;
2. съществуващите и проектни обществени паркинги и паркинг-гаражи;
3. проектните трасета и станции на въжените пътнически линии;
4. терени за инфраструктура на въздушния транспорт.

(2) За терените по ал. 1, т.1 и т.3, отнасящи се за проектни трасета и съоръжения, които в ОУПО са с приблизителното местоположение, окончателното местоположение се определя с подробен устройствен план на база специализирани проучвания и се отразява на „дежурната карта” по чл. 34, ал.2, като:

1. При определянето на нови трасета за пътна инфраструктура в максималната възможна степен се ползват трасетата на съществуващи полски и горски пътища;

2. Трасето на пътническата въжена линия „Сапарева баня – Паничище” да бъде максимално отдалечено от границите на защитени зони „Рила“, в зависимост от конкретните топографски условия.

(3) При изграждане на нови пътища или реконструкция на съществуващи пътни участъци в котловинната част на общинската територия, в обхвата на пътя се включват велосипедни алеи, в съответствие с чл. 5, ал. 6а от Закона за пътищата.

(4) На основание разрешение по чл. 26, ал. 3. от Закона за пътищата, в обхвата на съществуващите, както и при реконструкция на нови пътища се извършват специализирани проучвания, проектиране и изпълнение на саниране на съществуващо и изпълнение на ново крайпътно озеленяване, при съблюдаване на принципите, описани в т. 10.2.3.3. от Обяснителната записка към ОУПО.

(5) При прокарването на линейни обекти на транспортната инфраструктура се осигуряват необходимите прокари за животни и насекоми, съобразени с пътищата на миграцията им.

(6) С подробните устройствени планове по чл. 16 от ЗУТ на урбанизираните територии, посочени в ОУПО, се определят УПИ с подходящо разположение за изграждане на буферни обществени паркинг-гаражи. Обществени паркинги се устройват и при станциите на въжените пътнически линии извън населените места.

(7) С подробните планове и инвестиционните проекти, определящи вида и конкретните трасета на въжените пътнически линии и местоположението и обхвата на станциите се осигуряват технически решения, гарантиращи минимална намеса в природната среда и запазване на местообитанията.

(8) Терените с инфраструктура за въздушния транспорт се устройват на база генерален план по чл. чл. 124 до 127 от Наредба № 4 / 2001 г. на МРРБ за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, в съответствие със специализираната нормативна уредба, технологичните и експлоатационните изисквания и изискванията за опазване на околната среда и санитарно-хигиенната обстановка.

Чл. 29. (1) В самостоятелни терени за недвижими културни ценности, означени с **Ткин**, са включени защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на чл. 79, ал. 5 от Закона за културното наследство, разположени извън урбанизираните територии.

(2) Терените по ал. 1 са предназначени за дейности, насочени към опазването и социализация на недвижимите културни ценности и се устройват в съответствие с режимите за опазване, респ. документите и процедурите, регламентирани в раздел V „Териториалноустройствена защита” от Закона за културното наследство.

(3) В терените по ал. 1 за археологически недвижими културни ценности се прилагат разпоредбите на чл. 35 от Наредба № 7. На основание съответни санкции на компетентните органи по Закона за културното наследство, в тях се допускат:

1. специализирани проучвателни и консервационно-реставрационни работи;
2. строителство, свързано с опазването, социализацията и охраната на недвижимите културни ценности, благоустройствени работи, озеленяване и изграждане на съоръжения на техническата и транспортна, в т.ч. довеждаща инфраструктура.

Чл. 30. (1) В самостоятелни терени за спорт, означени с **Т6**, могат да се изграждат:

1. открити и/или закрити обекти за спортни дейности с необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране, съгласно §5, т. 68а) от Допълнителни разпоредби на ЗУТ.

2. ски писти, съгласно §1, т. 51 от Допълнителни разпоредби на Закона за туризма (ЗТ) и съоръжения, свързани с тяхното функциониране.

(2) Обектите по ал.1, т. 1 се устройват в съответствие с чл. 33 от Наредба №7, при съблюдаване на техническите норми.

(3) Обектите по ал.1, т. 2 се устройват на база специализирани подробни устройствени планове по чл. 111 от ЗУТ и в съответствие с разпоредбите на чл.чл. 151 до 159 от ЗТ и съответната подзаконова нормативна уредба.

(4) Трасетата и ширините на ски пистите и пътеките и на необходимите за функционирането им линейни съоръжения се прецизират в зависимост от теренните условия с плановете по ал. 3, като не се допуска засягане на защитени територии и защитени зони.

(5) При изработване на ПУП за новите ски-писти се съблюдава изискването да бъдат максимално отдалечени от границите на Национален парк „Рила“, като началото им отстои на най-малко 0.04 км от границите на Национален парк „Рила“. Оста на проектните ски-писти с №№ 2, 3 и 6 се провежда на разстояние от прилежащите граници на парка не по-малко от: за писта №2 - 0,06 км, за писти №3 и №6 - 0,04 км. Предвидените временни ски влекове се разполагат в габарита на пистите.

Чл. 31. (1) Озеленените площи за широко обществено ползване – паркове, градини и улично озеленяване по регулация, както и линейното едроразмерно улично озеленяване, извън посочените в раздел II, т.4 „Устройствени зони за озеленени територии“, се устройват, поддържат и ползват в съответствие с предвижданията на действащите подробни устройствени планове, Наредба № 7 и съответните общински наредби, както и с препоръките, включени в т. 9.2.3.2. от Обяснителната записка към ОУПО.

(2) Не се допуска намаляване обхвата на терените на зеленените площи за широко обществено ползване с последващи подробни устройствени планове. Предвижда се доразвитие на линейното озеленяване със зелени ивици и дървета по протежение на основните улици, като при последващото планиране строителната линия към улицата се съобразява с растежните изисквания на съответните видове.

(3) При измененията на действащите или изработване на нови подробни устройствени планове на селата, съществуващите залесени територии в техните граници да се запазват като елементи на зелената система по регулация.

(4) Озеленените площи със специфично предназначение – съществуващи гробищни паркове и терените за тяхното разширение, се устройват в съответствие с Наредба № 2 / 2011 г. на МЗ за здравните изисквания към гробищните паркове (гробища) и погребването и пренасянето на покойници.

Глава трета

ПОСЛЕДВАЩО ПОДРОБНО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Чл. 32. (1) Общият устройствен план на общината се прилага чрез предимно цялостни подробни устройствени планове на урбанизираните територии и на структурни елементи на извънселищната територия.

(2) Цялостни подробни устройствени планове се изработват и одобряват задължително за:

1. населените места в случаите, когато анализът по § 1 от Преходните и заключителни разпоредби е показал, че действащата им планова основа не може да бъде приведена в съответствие със съвременните нужди чрез частично изменение;
2. териториите, предвидени за разширение на съществуващи населени места;
3. съществуващите селищни образувания без подробни планове и новосъздаваните селищни образувания за рекреационни, производствено-складови, обслужващи дейности, както и със смесено предназначение, вкл. разположените върху бивши стопански дворове на ТКЗС и ДЗС;
4. за озеленените територии за широко обществено ползване – подробни устройствени планове по чл. 62 от ЗУТ,
5. за специалните горски територии с рекреационно значение, териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия, нарушени територии за възстановяване - специализирани подробни устройствени планове по чл.111 от ЗУТ.

Чл. 33. Всички планове по чл. 32, ал. 2 се изработват в съответствие със следните общи изисквания:

1. за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план да се прилагат разпоредбите на чл. 16 от Закона за устройство на територията;
2. за прилагане на принципа за осигуряване на пространствена непрекъснатост на природната среда и протичащите в нея процеси и прекъснатост на урбанизацията;
3. за разработване, в зависимост от конкретните условия, на екологически и икономически целесъобразни решения за събиране, отвеждане и пречистване на отпадъчните води, както и на атмосферните води;
4. за извършване при планирането на жилищни и вилни зони на целеви анализ, насочен към разкриване на подходящи територии за високо-категорийно обитаване в индивидуални поземлени имоти с площ не по-малка от 2 (два) декара, с ниска интензивност на застрояване и малка гъстота на обитаване;
5. за запазване, при заявено желание на собствениците, на имоти без промяна на предназначението – за земеделско ползване в границите на планираните територии. При наличие на повече от един такива имоти, същите се групират в ядра за земеделско ползване.

Глава четвърта

НАБЛЮДЕНИЕ, ОТЧИТАНЕ ПРИЛАГАНЕТО И ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

Чл. 34. (1) С оглед на системното наблюдение и оценяване степента на прилагане на общия устройствен план на общината, кметът на община Сапарева баня вписва в регистрите по чл. 5, ал. 5 от ЗУТ:

1. всички възложени, респ. допуснати/разрешени за изработване подробни устройствени планове;
3. всички влезли в сила подробни устройствени планове, както и техните изменения.

(2) Специализираната общинска администрация (техническата служба) отразява върху дежурна карта (копие от плана или дигитално изображение) и документира по подходящ начин:

1. всички заявени от заинтересованите лица инвестиционни инициативи, изискващи или не промяна на предназначението на поземлени имоти в земеделски или горски територии;
2. всички решения за променено предназначение на земеделски земи или гори;

3. всички одобрени планове за управление на защитени територии по ЗЗТ и защитени зони по ЗБР, респ. определените в тях режими;

4. режимите за опазване на недвижими културни ценности (граници, охранителни зони, предписания за опазване), определени по реда на Закона за културното наследство.

(3) Въз основа на анализа на информацията по ал. 1 и ал. 2, на основание чл. 127, ал. 9 от ЗУТ, кметът на общината представя за приемане от Общинския съвет ежегоден доклад за изпълнението на ОУПО и прави предложения за изменение на плана, ако такова се налага.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) Влезлите в сила или одобрените до датата на обнародването на заповедта за одобряването на Общия устройствен план подробни устройствени планове за територията на община Сапарева баня запазват действието си.

(2) В едномесечен срок от влизането в сила на настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ Техническата служба на община Сапарева баня извършва преглед и анализ на непроцедирани проекти за подробни устройствени планове на земеделски и горски имоти, предназначени за промяна на предназначението им, от гледна точка на съответствието им с предвижданията на ОУПО и настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ и издава съответни предписания за тяхното привеждане в съответствие.

(3) В шестмесечен срок от влизането в сила на настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ Техническата служба на община Сапарева баня извършва преглед и анализ на действащите подробни устройствени планове на населените места по отношение тяхната приложимост, с оглед прилагането на ЗУТ и подзаконовата нормативна уредба и на ОУПО.

(4) В зависимост от резултатите от анализа по ал. 3 се определят:

1. плановете, чието действие се потвърждава;

2. плановете, чието действие следва да бъде спряно по съответния ред и за съответните населени места се изработят нови цялостни устройствени планове.

3. планове с неприложени части, което подлежат на изменение за привеждане в съответствие с актуалната обстановка и нормативна уредба.

(5) На основание изпълнението на дейностите по ал. 3 и ал. 4, Техническата служба съставя програма за актуализацията на плановете основа на населените места и за изработване на цялостни подробни устройствени планове на териториите, предвидени за урбанизация в ОУПО.

§2. При изработването на подробни устройствени планове на урбанизирани територии за рекреационни дейности, точният обхват (напречната ширина) на пътищата, респективно линиите на застрояване в прилежащите им имоти да става след изготвяне на технически инвестиционни проекти за съответните пътни участъци.

§3. На основание чл.20 и чл.21 ал.1 т.13 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Общинският съвет на община Сапарева баня приема наредби, с които се въвеждат изисквания и ограничения по отношение:

1. архитектурно-художественото оформяне на строежите и на публичните пространства в урбанизираните територии;
2. оформянето на елементите на външната реклама и на трайните информационно-указателни табели;
3. оформянето на индивидуалните и типови преместваеми обекти за търговска дейност и на други елементи на градското обзавеждане.

§4. (1) На основание чл.17, ал.1 от Закона за културното наследство (ЗКН), Кметът на община Сапарева баня инициира пред компетентния орган и оказва съдействие за изпълнението на процедури по ЗКН за окончателна класификация и категоризация на недвижимите културни ценности в общината и определяне на конкретни режими за опазването им.

(2) На основание чл. 17, ал. 2 от ЗКН, след изпълнението на процедурите по ал.1 Общинският съвет приема Стратегия за опазване на културното наследство на територията на община Сапарева баня.

(3) До изпълнението на процедурите по ал. 1 за опазване на археологическите ценности извън населените места и селищните образувания да се прилагат режимите по чл. 35 от Наредба № 7, съгласно приложение 11.1.4. към т. 11.5.2. от Обяснителната записка към ОУПО.

§5. Неразделна част от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ са мерките и условията, определени в раздел I. от Становище по Екологичната оценка на РИОСВ Перник № ЕО1-1/2017 г. (вж. Приложение № 1).

§6. (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 Сапарева баня и се одобряват едновременно с него.

(2) За неуредените с настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ въпроси, свързани с

устройството и застрояването на територията и опазването на околната среда и на природното и културно наследство на община Сапарева баня, се прилагат разпоредбите на действащите закони и подзаконови нормативни документи.

* * *

Приложение № 1

Към Правила и нормативи за прилагане на
Общия устройствен план на община Сапарева баня

МЕРКИ И УСЛОВИЯ, ОТНАСЯЩИ СЕ КЪМ ПРИЛАГАНЕТО НА ОУПО (по т. I от СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНАТА ОЦЕНКА на РИОСВ Перник № ЕО-1-1/2017 г.)

Мерки и условия за предотвратяване, намаляване или възможно отстраняване на предполагаемите неблагоприятни последствия от прилагането на ОУП на Община Сапарева баня

А. Общи

1. Планове, програми, проекти и инвестиционни предложения, за които се изисква провеждане на процедура по ОВОС/ЕО по реда на глава шета от ЗООС и/или на процедура по оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 31 от ЗБР и поднормативната уредба към тях да се одобряват по реда на съответния специален закон, само след произнасяне с акт за съгласуване от компетентните органи по околна среда и при съобразяване с препоръките от извършените оценки, както и с условията и мерките в съответния акт.

Б. В окончателния вариант на проекта за ОУП на Община Сапарева баня да бъдат съобразени следните мерки и условия:

1. За предвидените в ОУП дейности, попадащи в зони за защита на водите по смисъла на чл. 119а, ал. 1 от Закона за водите в ПУРБ на ЗБР са разписани конкретни забрани, които следва да се имат предвид по време на приложението на плана. В границите на община Сапарева баня попадат следните зони за защита на водите по смисъла на чл. 119а, ал. 1, т. 5 от Закона за водите:

1.1. Зони за опазване на местообитанията:

- BG0000308 „Верила“;
- BG0000495 „Рила“;

1.2. Зони за опазване на дивите птици:

- BG0000495 „Рила“;

В окончателния вариант на проекта за ОУП на Община Сапарева баня да се вземат предвид разписаните конкретни забрани в Приложение VII.21 и VII.22 на Раздел VII „Програма от мерки“ за участъците от водните тела, преминаващи през зоните.

2. За защитените територии по смисъла на ЗЗТ:

2.1. В баланса на територията на община Сапарева баня, в текстовите и графични материали към ОУП, териториите попадащи в границите на Национален парк „Рила“, Резерват „Скавица“, Природна забележителност „Водопад Горица“, да бъдат означени като „Защитени територии с предназначение – за природозащита“.

2.2. Да се отстранят несъответствията със Закона за защитените територии относно собствеността в границите на Национален парк „Рила“, като държавната собственост бъде отразена като „изключителна държавна собственост“.

3. За защитени зони BG0000495 „Рила“ по смисъла на ЗБР:.

3.1. В окончателния вариант на проекта на ОУП на община Сапарева баня, да се предвидят **проектни решения за достъп и ползване** на обектите, вкл. ски-пистите и проектните лифтови съоръжения, **които гарантират и не допускат засягане и увреждане на територията на Национален парк „Рила“, респ. защитени зони BG0000495 „Рила“**. При проектиране на новите ски-писти да се съблюдава изискването, началото им да отстои на най-малко 0.04 км от границите на Национален парк „Рила“, а оста на проектните ски-писти с №№ 2, 3 и 6 от картния материал към ОУП, да се проведе на минимално разстояние от прилежащите граници на парка, съответно 0,06 км, 0,04 км и 0,04 км. Предвидените временни ски влека, да се разполагат в габарита на пистите.

3.2. Новопредвидените ски-писти и съоръжения – писти № 2 и № 3 от група „Паничище“, писта № 6 от група „Хижа Пионерска“, както и Въжена линия „Сапарева баня – Паничище“ (Т4), да бъдат максимално отдалечени от границите на защитени зони „Рила“ в зависимост от конкретните топографски условия, с цел ограничаване на косвени отрицателни въздействия върху природни местообитания: 91СА Рило-Родопски и Старопланински бялборови гори *Rhodopide and Balkan range Scots pine forests*, 9410 Ацидофилни гори от *Picea* в планинския до алпийския пояс */Vaccinio-Piceetea/*, 95A0 Гори от бяла и черна мура *High oro-Mediterranean pine forests*, 4070* Храстови съобщества с *Pinus mugo Bushes with Pinus mugo and Rhododendron hirsutum (Mugo-Rhododendretum hirsuti)* и с цел минимизиране фрагментацията на биокоридорите на хищните едри бозайници.

3.3. Строителната граница за Устройствени зони 2 Ос и 4 Ос в землището на гр. Сапарева баня, да бъде максимално отдалечена от границите на защитени зони „Рила“ в зависимост от конкретните топографски условия, като се предвиди ограничителен режим на застрояване от границата на зоните мин. 50 м, с цел ограничаване на отрицателни въздействия върху природни местообитания: 91СА Рило-Родопски и Старопланински бялборови гори и 9410 Ацидофилни гори от *Picea* в планинския до алпийския пояс */Vaccinio-Piceetea/*, върху популациите на птици - Червеногърба сврачка (*Lanius collurio*), Черношипа ветрушка (*Falco tinnunculus*), Пернатонюга кукумявка (*Aegolius funereus*) и Врабчова кукумявка (*Glaucidium passerinum*), на земноводни - Жълтокоремна бумка (*Bombina variegata*) и Голям гребенест тритон (*Titurus karelinii*), на бозайници - Широкоух прилеп (*Barbastella barbastellus*) и Дива коза (*Rupicapra rupicapra balcanica*). Мярката се отнася за поземлен имот с идентификатор 65365.210.261 от УЗ 2 Ос и за поземлени имоти с идентификатори 65365.210.272 и 65365.210.274 от УЗ 4 Ос.

В. При прилагането на ОУП на Община Сапарева баня да се изпълняват следните мерки и условия, които да бъдат включени и в Правилата за прилагане на плана:

1. Да се прилагат и изпълняват само проектни решения за изграждане, достъп и ползване на обекти, вкл. ски-писти, недопускащи засягане и увреждане на територията на Национален парк „Рила“ и защитени зони BG0000495 „Рила“.
2. Да се спазват забраните, определени в заповедите за обявяване на защитените зони, както и режимите в Плана за управление на Национален парк „Рила“.
3. Да не се използва осветление за нощно каране на ски-пистите от група „Паничище“ и група „Хижа Пионерска“, с цел предотвратяване на светлинно безпокойство за видовете широкоух прилеп и други бозайници, предмет на опазване в защитени зони BG0000495 „Рила“.
4. Кофите и контейнерите за отпадъци в обхвата на новопроектираните УЗ в планинската част на община Сапарева баня, да се предвидят и поставят на места, недостъпни за мечки, с цел предотвратяване на възможността за създаване на т. нар. „проблемни“ мечки.
5. За новите устройствени зони, да се осигури приоритетно изграждане на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения за пречистване на отпадъчните води.

6. По време на строителните дейности на отделните обекти в съответната устройствена територия или зона на ОУП, да не бъдат засягани пряко по какъвто и да било начин терените, оставащи извън определените им граници, като се съблюдава в тях да не навлиза безразборно строителна техника. За целта да се маркират с трайни знаци и табели външните регулационни граници на тези територии и зони.
7. Преди започване на строителни дейности в УЗ, да се определят местата/площадките за временно съхранение на строителни и други видове неопасни отпадъци и начините на тяхното извозване. По време на строителството и експлоатацията на отделните обекти в обособените устройствени зони и територии с ОУП, да се спазват стриктно разпоредбите на Закона за управление на отпадъците и подзаконовите нормативни актове за неговото прилагане.
8. При ландшафтното оформяне и озеленяване, да не се използват инвазивни и чужди растителни видове за местната флора.
9. Към плановете и/или проектите за отделните устройствени зони и територии на ОУПО Сапарева баня, да бъде разработена и реализирана проектна част „Озеленяване“, като в нея се зложат характерни за геоботаническия район дървесни и храстови видове, вкл. и по отношение на озеленяването покрай пътната инфраструктура.
10. Да се съблюдават мерките от Раздел VII от Плана за управление на речния басейн в Западнобеломорски район.
11. Управлението на битовите и строителните отпадъци, образувани на територията на общината, да става при спазване на изискванията на чл.19 на *Закона за управление на отпадъците*.
12. Извършване на специализирано проучване на подходящи площадки за отреждане на терени за контролирано съхранение на оборския тор в близост до населените места и за съхраняване на сгурията от отоплителните устройства на твърдо гориво преди депонирането ѝ.
13. Извършване на специализирано проучване за определяне на подходящи площадки или система от контейнери за контролирано съхранение на генерираните строителни отпадъци от населението, които след това периодично да бъдат извозвани до депо за строителни отпадъци.
14. Въвеждане на система от стимули за населението и юридическите лица, която да насърчи разделното събиране на строителните отпадъци и извозването им до депо за строителни отпадъци.
15. Съответните отговорни органи да не разрешават започване на строителни работи на обекти и съоръжения, както и въвеждането им в експлоатация, преди представяне от инвеститора на договор с лицензирана фирма за последващо третиране /оползотворяване или обезвреждане/ на видовете отпадъци, които ще се генерират по време на строителството и експлоатацията на обектите.
16. Да се оптимизира системата разделно събиране на рециклируемите компоненти от битовите отпадъци с цел намаляване (минимизиране) на тяхното количество.
17. Да се създаде система за разделно събиране и оползотворяване на биоразградими /зелени и др./ отпадъци с цел намаляване на количеството битови отпадъци, предназначени за обезвреждане /депониране/.