

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА
ОБЩ УСТОЙСТВЕН ПЛАН
НА ОБЩИНА РУСЕ

2019 г.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Целта на правилата и нормативите към ОУПО Русе е да осигурят необходимите условия за по-нататъшното устойчиво развитие и функциониране на територията на общината и опазване на природното и културно й наследство.

Чл.1. Пространственото разпределение на територията на общината е извършено съгласно Наредба №7/2001 г. на МРРБ, при съобразяване с режимите, установени по реда на други закони (Закон за опазване на земеделските земи, Закон за горите, Закон за културното наследство, Закон за биологичното разнообразие, Закон за водите и т.н.), както и фактическото ползване на териториите.

Чл.2(1). Правилата и нормативите конкретизират и допълват разпоредбите на Наредба № 7 / 22.12.2003 на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (обн., ДВ, бр. 3/2004 г., с изм. и доп.), съобразно условията, процесите и потребностите за устройство на общинската територия.

(2) Определят режими за отделни части от територията, в които се запазва фактическото ползване, съгласно разпоредбите начл.10, ал. 3 от ЗУТ;

(3) Конкретизират пределните стойности на нормативите за устройство и застрояване на устройствените зони;

(4) Регламентират задължителни изисквания към последващото устройствено планиране;

(5) Установяват правила за наблюдение, поддържане и отчитане на прилагането и изменението на ОУПО – чл. 127, ал. 9 от ЗУТ;

Чл.3. Неразделна част от настоящите специфични правила и нормативи към Общия устройствен план на община Русе са показателите за устройство и застрояване на териториите, устройствените зони и самостоятелни терени, както и ограниченията и изискванията при изработване на подробните устройствени планове за тях, определени в Приложение № 1.

Чл.4. Териториалният обхват на населените места, селищните образувания и устройствените зони са показани в графичната част на ОУПО в М 1: 25 000

РАЗДЕЛ 1

ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.5. (1) Жилищните територии обхващат части от населеното място, в които са обединени урегулирани поземлени имоти, предназначени предимно за жилищно застрояване.

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

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

Чл.6. (1) При урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, се спазват минималните размери за лице и повърхност на имотите, определени с чл. 19, ал. 1 ЗУТ.

(2) При урегулиране на поземлени имоти за средно и високо жилищно застрояване, за комплексно жилищно застрояване, за ниско свързано застрояване в повече от два съседни имота или за друго специфично застрояване размерите на урегулираните имоти се определят с подробен устройствен план.

Чл.7. (1) В жилищните територии отделни поземлени имоти се урегулират с устройствен план за нежилищни обслужващи обекти, както следва:

1. сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности;
2. магазини и заведения за хранене;
3. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
4. обществени озеленени площи;
5. надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили.

(2) Освен обектите по ал. 1 в отделни урегулирани имоти в жилищните територии в съответствие със заявено искане на собствениците им могат да се изградят:

1. административни и делови сгради;
2. хотелски сгради;
3. занаятчийски работилници;
4. сгради за безвредни производствени дейности;
5. бензиностанции, газостанции и автосервиси.

Чл.8. В урегулираните имоти за жилищни нужди освен жилищните сгради (основното застрояване) са допустими и постройки на допълващото застрояване при спазване на правилата и нормативите по раздел седми от ЗУТ.

Чл.9. Разновидностите на жилищни устройствени зони в ОУПО Русе, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в Приложение №1, са следните:

1. Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм);
2. Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване (Жс);
3. Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване (Жг);
4. Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк).

РАЗДЕЛ 2

ПРОИЗВОДСТВЕНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.10. Производствените територии са предназначени за устройство и застрояване предимно със сгради и съоръжения за производствени и складови дейности.

Чл.11. Разновидностите на производствени устройствени зони в ОУПО Русе, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в Приложение №1, са следните:

1. Предимно производствена зона (Пп);
2. Чисто производствена зона (Пч).

РАЗДЕЛ 3

СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.12. Смесените многофункционални устройствени зони са територии с многофункционално предназначение за обитаване и жилищно строителство, обществено обслужване, търговия, безвредни производства, спорт и атракции, както и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния.

Чл.13. Разновидностите на смесените многофункционални устройствени зони в ОУПО Русе, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в Приложение №1, са следните:

1. Смесена многофункционална устройствена зона (Смф);
2. Смесена многофункционална устройствена зона – разновидност 1 (Смф 1);
3. Смесена многофункционална устройствена зона – разновидност 2 (Смф 2).

Чл.14. При доказване с ПУП и РУП (силуетни проучвания) се допуска височината на застрояването по непосредствената рамка на главните градски булевади да надхвърли предвидената за съответната зона кота корниз.

РАЗДЕЛ 4

ЗОНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ

Чл.15. Устройство зони за обществено обслужване са предназначени предимно за осигуряване на обекти в сферите на образованието, здравеопазването, социалните грижи, културата, религията, административните и деловите услуги, търговията, както и за други видове дейности от третичния икономически сектор, включващ отраслите: транспорт, търговия, туризъм, образование, наука, комуникации и съобщения.

Чл.16. Разновидностите на устройствените зони за обществено обслужване в ОУПО Русе, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в Приложение №1, са следните:

1. Зона за обществено-обслужващи дейности (Оо);
2. Смесена централна зона (Ц).

РАЗДЕЛ 5

ЗОНИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ

Чл.17. Териториите за рекреационни дейности, заложи в ОУПО Русе, се обособяват като устройствени зони в границите на населените места и селищните образувания или извън тях и се определят съгласно следните разновидности:

1. курорт, означен като Ок;
2. ваканционно селище, означено като Ос;
3. вилна зона, означена като Ов;

Чл.18. Устройството и застрояването на всеки отделен имот или група имоти , попадащи във вилните зони (Ов), се определя единствено с ПУП-ПЗ, без да е необходима регулация по смисъла на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и включването им в строителните граници на населеното място.

Чл.19. За всички разновидности на устройствените зони за рекреационни дейности се спазват показателите и изискванията за устройсто и застрояване, описани в Приложение №1.

РАЗДЕЛ 6

ЗОНИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ

Чл.20. Разновидностите на устройствените зони за спорт и атракции в ОУПО Русе, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в Приложение №1, са следните:

1. Спорт и атракции (Са);
2. Крайбрежна зона (Ор).

РАЗДЕЛ 7

ЗОНИ ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ

Чл.21. Съгласно разпоредбите на Наредба №7 към ЗУТ на МРРБ, зелената система включва обществените озеленени площи, в т.ч. всички паркове, градини, улично

озеленяване, извънселищни паркове и горски паркове, гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, защитни насаждения и разсадници.

Чл.22. Разновидностите на устройствените зони за озеленяване в ОУПО Русе, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в Приложение №1, са следните:

1. Зона за озеленяване (Оз);
2. Зона за изолационно озеленяване (Оз1);
3. Терени за гробищни паркове (Тгп).

РАЗДЕЛ 7

ЗОНИ ЗА ПРИРОДОЗАЩИТА

Чл.23. Включват всички защитени територии и зони, определени с актовете за създаването им, отразени в графичната част и цифров модел на ОУПО Русе. Допустимите дейности и мероприятия следва да съответстват на охранителните им режими.

Чл.24. Устройството на тези територии и зони се осъществява съгласно Закона за защитените територии (ЗЗТ) и на основание на планове за управление или други специализирани устройствени планове, придружени от оценка за съвместимостта, съгласнопредмета и целите на опазване на конкретната защитена зона, в съответствие с разпоредбите на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

Чл.25. При урбанистична намеса в територии, които попадат в защитени зони са валидни условията и мерките за предодвратяване или намаляване на въздействието върху местообитанията или видовете.

Чл.26. Строителство се допуска, ако е предвидено в плановете от предходния член и при влязал в сила ПУП.

РАЗДЕЛ 8

СПЕЦИФИЧНИ ПЛАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ТЕРИТОРИИ ЗА ЗАЩИТА НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО. ЗОНИ ЗА ЗАЩИТА НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО

Чл. 27. Настоящите правила имат за цел да осигурят устройствени условия за опазване и социализация на недвижимото културно наследство на територията на Община Русе в процеса на прилагане на ОУПО.

Чл. 28. С ОУПО Русе се определят зони и самостоятелни терени за особена и за превантивна териториално-устройствена защита на недвижимото културно наследство.

Чл.29. Обхващат територии или части от тях, при които е наличен висок културен потенциал, за които се налагат специфични изисквания по силата на разпоредбите на Закона за културното наследство (ЗКН).

Чл.30. Разновидностите на устройствените зони и режими за защита на културното наследство в ОУПО Русе, за които се спазват показателите и изискванията, подробно описани в *Приложение №1*, са следните:

1. Режим на територии с група от единични археологически обекти с охранителната им зона с режим „А“ по Археологическата карта на България (АКБ);
2. Режим на територии с група от единични археологически обекти с охранителната им зона с режим „Б“ по Археологическата карта на България (АКБ);
3. Територии, заети с обекти – недвижими културни ценности (НКЦ) по списъка Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) и регистъра на войнишките паметници към Министерство на отбраната (МО);
4. Централна историческа зона (ЦИ).

РАЗДЕЛ 9

ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.31. Обхващат земеделските територии в рамките на община Русе, за които задължително се спазват специфични изисквания по силата на разпоредбите на Закона за опазване на земеделските земи и подзаконовите му нормативни актове.

Чл.32. (1) Земеделските територии със забрана за промяна на предназначението са обработваеми или необработваеми земеделски земи по начин на трайно ползване (НТП) от Картата на възстановената собственост (КВС) и Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), за които се запазва функцията им и не се допуска промяна на предназначението, освен при заявен интерес от инвеститори от първа категория и само за земи с категория на земята от пета нагоре.

(2) Конкретните устройствени параметри се определят с ПУП, след преминаване на предвидените по глава 6 от ЗООС процедури.

(3) Допуска се промяна на предназначението за:

1. изграждане на крайпътни обслужващи обекти – покрай новата магистрала, в случаите, когато имотът граничи с път от републиканската или общинска пътна мрежа и при съгласуване на проекта с агенция „Пътна инфраструктура“.
2. изграждане на животновъдни ферми и комплекси, при осъществен комуникационен достъп и възможност за присъединяване към техническа инфраструктура;
3. изграждане на обекти на техническата инфраструктура извън населените места;
4. провеждане на нови транспортно-комуникационни трасета, екопътеки, веломаршрути и крайпътни обекти (бензинстанции, мотели и други);
5. за разширение на гробищни паркове;
6. отделни имоти, контактуващи непосредствено със селищните граници, при доказана необходимост и целесъобразност.
7. създаване и разширяване на озеленени площи за широко обществено ползване, като извънселищния парк между гр. Мартен и с. Сандрово/
8. изпълнение и дейности и строителство, свързани с опазването и експонирането на недвижимото културно наследство, при доказване на наличието на археологически обекти от различни епохи.

(4) В тези случаи промяната на предназначението се допуска въз основа на ПУП.

(5) Допуска се изграждане на оранжерии по чл.2, ал.4 от ЗОЗЗ и чл.3, ал.2. от ППЗОЗЗ, без промяна на предназначение на земеделските територии.

РАЗДЕЛ 10

ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.33. Обхващат горските територии в рамките на община Русе, за които задължително се спазват специфични изисквания по силата на разпоредбите на Закона за горите и подзаконовите му нормативни актове.

Чл.34. (1) Горските територии със забрана за промяна на предназначението са гори и горски земи по начин на трайно ползване (НТП) от Картата на възстановената собственост (КВС) и Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), за които се запазва функцията им и не се допуска промяна на предназначението. Площта им остава непроменена.

(2) Допуска се промяна на предназначението за:

1. изграждане на птицеферми за клетъчно отглеждане, при осъществен комуникационен достъп и възможност за присъединяване към техническа инфраструктура;
2. изграждане на обекти на техническата инфраструктура извън населените места;

3. провеждане на нови транспортно-комуникационни трасета, екопътеки, веломаршрути и крайпътни обекти (бензинстанции, мотели и други);
4. за разширение на гробищни паркове, при доказана необходимост от допълнително такива;
5. отделни имоти, контактуващи непосредствено със селищните граници, при доказана необходимост и целесъобразност.

(3) В тези случаи промяната на предназначението се допуска въз основа на ПУП.

РАЗДЕЛ 11

ОХРАНИТЕЛНИ ЗОНИ

Чл.35. За допустимите дейности в охранителните зони на мрежите и съоръженията на транспортната и техническата инфраструктури се спазват разпоредбите на заповедите, с които те са определени, както и на специалните закони в съответното направление, към което принадлежи дадената мрежа или съоръжение.

РАЗДЕЛ 12

ТЕРЕНИ ЗА РЕКУЛТИВАЦИЯ

Чл.36. Обхващат териториите на бившите регламентирани и нерегламентирани сметища на територията на община Русе.

Чл.37. Последващото им ползване се определя съгласно одобрените им планове и проекти за рекултивация.

РАЗДЕЛ 13

ТЕРЕНИ ЗА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Чл.38. Важат нормативните изисквания на Наредба №2/ 29.04.2004 г. на МРРБ – за планиране и проектиране на комуникационно - транспортните системи на урбанизираните територии, Наредба № 8 от 28.07.1999 г. за правила и норми за разполагане на технически проводи и съоръжения в населени места, както и на останалите нормативни актове, действащи в страната, касаещи изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

Чл.39. Изключение правят териториите, заети от пристанища, при които параметрите на устройство и застрояване се определят от спецификите и начина на ползване на съответния терен и обектите в него.

Чл. 40. До одобряването на ПУП – Парцеларен план, който определя трасето на автомагистралата Русе-Велико Търново, се въвежда забрана за промяна на предназначението на поземлани имоти в обхват, определен с графичната част на ОУПО Русе.

РАЗДЕЛ 14

ТЕРЕНИ СЪС СПЕЦИАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

Чл.41. В този тип устройствени зони са включени всички терени, намиращи се на територията на община Русе, които са държавна собственост и, чието фактическо ползване включва дейности, свързани със сигурността и отбраната на страната.

Чл.42. Промяна в обхвата и функционалното им предназначение е допустима и възможна само с решение на Министерския съвет на Република България.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.43. Освен очертаните в плана устройствени зони, с цел по-лесното реализиране на бъдещи устройствени мероприятия, които държавната или общинската администрация счете за приоритетни, се допуска промяна на предназначението на имотите от първа линия, находящи се по продълженията на първокласната пътна мрежа.

Чл.44. Всички имоти, които веднъж са били в строителните граници на населените места, съгласно предходни регулационни планове, но в следствие са изключени, отново могат да бъдат приобщени, при заявен интерес за подобни действия от страна на техните собственици, подкрепен от общинската администрация на Русе.

Чл.45. С подробен устройствен план може да се въведат нови зони, които влизат в сила едновременно с одобряването на плана, без да се процедира изменение на одобрените устройствени зони към ОУПО. По този ред, в границите на една зона, могат да бъдат въведени допълнително до два вида или разновидности устройствени зони с функции, непротиворечащи на характера на основната устройствена зона по ОУПО и с максимален обхват не повече от половината от територията ѝ. При изчисляване на площта на промяната не участват площите на самостоятелните терени с устройствен режим, ако такива се намират в обхвата на зоната.

Чл.46. В кварталите със свързано застрояване се оставят пешеходни проходи, съгласно изискванията на чл.71, ал. (4) от Наредба №7/ 22.12.2013 г.на МРРБ – за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Проходите трябва да бъдат със светли размери: широчина – най-малко 3,20 метра; височина – най-мако 2,30 метра.

Чл.47. Озеленяването и засаждането на дървета по тротоарите трябва да се изпълнява в съответствие с нормативните изисквания на Наредба РД- 02-20-2 от 20.12.2017 г. – за планиране и проектиране на комуникационно - транспортната система на урбанизираните територии. Не се допуска засаждането на храсти и дървета при тротоари с ширина до 2,50 м., за да може да се осигури нормалното двупосочно преминаване на пешеходци по тях. Съществуващите дървета, които са засадени при тротоари, с по-малка от предвидената ширина, се запазват до приключване на жизнения им цикъл, при условие че не са опасни.

Чл.48. Съгласно промените от 26.11.2012 г. на чл. 103а. от ЗУТ, подробните устройствени планове, одобрени до влизането в сила на нов Общ устройствен план или на негово изменение, запазват действието си.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1 Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Русе са неразделна част от плана и се изготвят в съответствие с действащата нормативна уредба на страната, в частност – на чл.104, ал.2 от ЗУТ и се одобряват едновременно с него.

§2 За видовете устройствени зони, очертани в ОУПО Русе, за които не са описани параметри на застрояване в Наредба №7 от 2003 г.- за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, са посочени средни стойности за плътност и коефициент на застрояване, които са съобразени с територията на общината, без да водят до нарушаване на екологичните й характеристики.

§3 Всяка обособена устройствена зона се обозначава с буквено-цифров идентификационен код съгласно изискванията на Наредба № 8 /14.06.2001 год. на МРРБ- за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове (обн., Д.В., бр. 57 от 2001 год. с изм. и доп.).

§4 До одобряването на ПУП – Парцеларен план, който регламентира конкретно трасето на автомагистралата Русе-Велико Търново, се въвежда забрана за промяна на предназначението на поземлани имоти в обхват, определен в графичната част на ОУПО, обхващащ проектното трасе и неговите сервитути.

§5 Последващите подробни устройствени планове се разработват съгласно изискванията на чл.18, ал.3, т.4 от Наредба №8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

§6 ОУПО Русе може да бъде изменян при следните обстоятелства:

1. съществена промяна в социално - икономическата ситуация в страната или региона;

2. наличие на инвестиционен интерес от инвеститори 1-ви клас за промяна предназначението на територии, различни от предвидените в ОУПО и попадащи в границите на защитени територии и зони, освен в случаите на съгласие от страна на МОСВ и РИОСВ;

3. изграждане на допълнителни транспортни връзки /пътища, възли и пр./, както и на обекти и съоръжения на техническата инфраструктура, различни от предвидените в ОУПО;

§7 За неуредените в настоящите Правила и нормативи, въпроси се прилагат съответните разпоредби на действащата нормативна уредба в Република България.

Приложение №1 - Характеристики и параметри за устройство и застрояване на предвидените устройствени зони в ОУПО Русе

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА РУСЕ						
ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ						
УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ						
Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. озеленена площ	макс. кота корниз в м.	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Графично изобразяване в ОУПО
1	2	3	4	5	6	7
1. Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване	до 60	до 1,2	40	10	Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височини до 10 м. Не се допуска изграждане на производствени обекти и територии за производствени дейности на открито.	Жм
2. Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване	до 70	до 2	30	15	Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височини до 15 м. Мин. 1/3 от озеленената площ е с дървесна растителност. Позволява се част от озеленяването да се	Жс

					<p>реализира хоризонтално и вертикално върху застрройката, както и в съдове на ниво терен, вертикално по огради или паркови елементи, в случай, че се изграждат подземни гаражи или паркинги, заемащи целия имот или по-голямата част от него.</p> <p>Не се допуска изграждане на производствени обекти и територии за производствени дейности на открито.</p>	
<p>3. Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване</p>	до 80	до 3	20	26	<p>Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височини над 15 м. Мин. 1/3 от озеленената площ е с дървесна растителност.</p> <p>Позволява се част от озеленяването да се реализира хоризонтално и вертикално върху застрройката, както и в съдове на ниво терен, вертикално по огради или паркови елементи, в случай, че се изграждат подземни гаражи или паркинги, заемащи целия имот или по-голямата част от него.</p> <p>За реституираните незастроени имоти в териториите на жилищните комплекси се прилага чл. 16, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ),</p>	Жг

					като режимът на застрояване се определя с подробен устройствен план. Не се допуска изграждане на производствени обекти и територии за производствени дейности на открито.	
4. Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване	до 50	до 2,5	40	26	<p>Устройствени зони с преобладаващо комплексно жилищно застрояване. Мин. 1/3 от озеленената площ е с дървесна растителност.</p> <p>Позволява се част от озеленяването да се реализира хоризонтално и вертикално върху застройката, както и в съдове на ниво терен, вертикално по огради или паркови елементи, в случай, че се изграждат подземни гаражи или паркинги, заемащи целия имот или по-голямата част от него.</p> <p>За реституираните незастроени имоти в териториите на жилищните комплекси се прилага чл. 16, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), като режимът на застрояване се определя с подробен устройствен план.</p> <p>Обществените озеленени площи трябва да заемат най-малко 15% от общата територия на жилищния комплекс.</p>	Жк

					<p>Не се допуска изграждане на производствени обекти и територии за производствени дейности на открито.</p> <p>В съществуващите жилищни комплекси чрез реструктуриране могат да се образуват и урекулират поземлени имоти за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - съществуващи жилищни блокове; - нови жилищни сгради; - обекти по чл.17, ал.1 и 2 от ЗУТ. 	
5. Вилна зона	до 40	до 0,8	50	7	<p>Устройствени зони с преобладаващо застрояване за вилно строителство и отдиш, с височина на застрояването до 7 м.</p> <p>Устройството и застрояването на всеки отделен имот или група имоти се определя единствено с ПУП-ПЗ, без да е необходима регулация по смисъла на ЗУТ.</p> <p>Не е задължително вилните зони, както и отделните имоти, попадащи в техните рамки, да бъдат приобщавани към строителните граници на населените места.</p> <p>Не се допуска изграждане на производствени обекти и територии за производствени дейности на открито.</p>	Ов

Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Графично изобразяване в ОУПО
1	2	3	4	5	6	7
<p>6. Смесена многофункционална зона</p>	до 80	до 3,5	20	26	<p>В строителните граници на гр. Русе, предимно по продължението на бул. «Липник».</p> <p>Необходимо е 20 % от озеленената площ да е с дървесна растителност.</p> <p>Позволява се част от озеленяването да се реализира хоризонтално и вертикално върху застройката, както и в съдове на ниво терен, вертикално по огради или паркови елементи, в случай, че се изграждат подземни гаражи или паркинги, заемащи целия имот или по-голямата част от него.</p> <p>Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ.</p> <p>Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда.</p> <p>При доказване с ПУП и РУП (силуетни проучвания) се допуска височината на застрояването по</p>	Смф

					непосредствената рамка на главните градски булеварди да надхвърли предвидената за съответната зона кота корниз.	
7. Смесена многофункционална зона – разновидност 1	до 60	до 2,5	20	15	<p>Предимно в контактните територии между жп линията и пътя към «Дунав мост 1», както и при входа на гр. Русе през път Е70 (I-2). Необходимо е 20 % от озеленената площ да е с дървесна растителност. Позволява се част от озеленяването да се реализира хоризонтално и вертикално върху застрояката, както и в съдове на ниво терен, вертикално по огради или паркови елементи, в случай, че се изграждат подземни гаражи или паркинги, заемащи целия имот или по-голямата част от него.</p> <p>Площите с жилищно предназначение не могат да надхвърлят 20 % от общата разгъната застроена площ (РЗП) за всеки УПИ. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ. Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда. При доказване с ПУП и</p>	Смф 1

					<p>РУП (силуетни проучвания) се допуска височината на застрояването по непосредствената рамка на главните градски булеварди да надхвърли предвидената за съответната зона кофа корниз.</p>	
<p>8. Смесена многофункционална зона – разновидност 2</p>	до 50	до 2	20	15	<p>Предимно в околградския район и от части в населените места, с изисквания за ограничаване натоварването на средата, както и по продължението на проектното трасе на новата магистрала и други пътища от републиканската пътна мрежа. Необходимо е 20 % от озеленената площ да е с дървесна растителност. Позволява се част от озеленяването да се реализира хоризонтално и вертикално върху застройката, както и в съдове на ниво терен, вертикално по огради или паркови елементи, в случай, че се изграждат подземни гаражи или паркинги, заемащи целия имот или по-голямата част от него. Площите с жилищно предназначение не могат да надхвърлят 20 % от общата разгъната застроена площ (РЗП) за всеки УПИ. Задължително</p>	Смф 2

					осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ. Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда. При доказване с ПУП и РУП (силуетни проучвания) се допуска височината на застрояването по непосредствената рамка на главните градски булеварди да надхвърли предвидената за съответната зона кота корниз.	
Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Графично изобразяване в ОУПО
1	2	3	4	5	6	7
9. Зона за обществено-обслужващи дейности	60	3	30	20	Предимно за обекти на общественото обслужване /образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и други видове дейности от третичния сектор (финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, информационно обслужване и други), съгласно изискванията на Глава 19 от Наредба №7 от 22.11.2003 г. за правила и нормативи за устройство на	Оо

					отделните видове територии и устройствени зони Допустим е Кинт до 1,2 – за училища и социални заведения; Кинт – до 0,6 – за детски заведения. Не се допуска промяна на предназначението на терени на съществуващи учебни, детски и здравни заведения, освен за нуждите на социалното, здравното, образователното и културното обслужване. Не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции. Мин.10 % от УПИ е с дървесна растителност.	
10. Смесена централна зона	до 100	до 5	30	15	<p>Устройствени зони с преобладаващо индивидуално и комплексно застрояване, съгласно чл.26 от ЗУТ. Параметрите на застрояване се определят с ПУП и РУП.</p> <p>Паркирането се осъществява съгласно изискванията на чл.43, ал.1 от ЗУТ.</p> <p>Позволява се част от озеленяването да се реализира хоризонтално и вертикално върху застройката, както и в съдове на ниво терен, вертикално по огради или паркови елементи, в случай, че се</p>	Ц

					изграждат подземни гаражи или паркинги, заемащи целия имот или по-голямата част от него.	
11. Централна историческа зона	до 100	до 3,5	20	12,5	<p>Устройствени зони, определени за територии, наситени с обекти, притежаващи статут на недвижими културни ценности. Параметрите на застрояване се определят с ПУП и РУП.</p> <p>От кота корниз до кота било се позволява изграждането на покривна плоскост с наклон до 80 градуса и до достигане на кота 15 метра. След кота 15 м. се допуска изграждането на покривна равнина с наклон до 45 градуса, като допустимата височина на сградите, между кота корниз и кота било не може да надхвърля 4,5 метра. Показателите на застрояване са определени с оглед спазването на силуета и запазване на цялостния облик на средата, свързан с вече съществуващите стари сгради, голяма част от които са със статут на НКЦ.</p> <p>Проектите за бъдещо застрояване задължително да се съгласуват с НИНКН.</p>	Ци
Устройствена категория	макс. плътност на застр.	макс. Кинт	мин. озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Графично изобразяване в ОУПО

	В %					
1	2	3	4	5	6	7
12. Предимно производствена зона	до 80	до 2,5	20	15	За застрояване с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения, както и допълващите ги обществено обслужващи, комуникационно-транспортни, благоустройствени и спортно-развлекателни обекти. Допуска се изграждане на 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. Не се допускат жилищни сгради, училища и детски заведения, освен общежития за персонала и професионално-технически училища. Не се допускат производства с вредни отделения. Мин. 1/3 от озеленената площ трябва да е с дървесна растителност.	Пп
13. Чисто производствена зона	до 80	до 2,5	20		Територии, които се застрояват само с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения. Обслужващите сгради могат да бъдат	Пч

					здравни пунктове, магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работниците, административни сгради и научно – експериментални бази към предприятията, гаражи, паркинги и помещения за охраната. Мин. 1/3 от озеленената площ трябва да е с висока дървесна растителност.	
Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Графично изобразяване в ОУПО
1	2	3	4	5	6	7
15. Зона за курортни обекти	до 30	до 1,5	50	10	Териториите за рекреационни дейности се обособяват в устройствени зони в границите на населените места и селищните образувания или извън тях. Необходимата площ на поземлените имоти в курортите е от 80 до 200 кв.м на курортист в зависимост от категорията на туристическия обект. Допуска се изграждането на обекти със спортни и атракционни функции, при спазване на предвидените параметри за устройствената зона и терените. Мин. 50% от озеленената площ трябва да бъде с	Ок

					дървесна растителност. Озеленените площи за общо ползване трябва да заемат не по-малко от 20% от общата територия.	
16. Ваканционно селище	до 20	до 0,5	60	до 7	Обхваща терените, застроени с вилни обекти, намиращи се в границите на парк «Липник».	Ос
17. Спорт и атракции	до 20	до 0,3	20		Допуска се застрояване само за спорт и атракции и конкретно допълващите ги обслужващи дейности и техническа инфраструктура. 1/3 от озеленената площ трябва да е осигурена с дървесна растителност. Площта на откритите спортни съоръжения влиза в площта на усвояване.	Са
18. Зона за озеленяване					Територии за широко обществено ползване, при които, без да се допуска промяна на предназначението, е допустимо изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, преместваеми търговски обекти по чл.56 от ЗУТ, които да не надхвърлят 1% от територията на парка, открити пространства за спорт, културни мероприятия (не повече от 10% от територията на парка),	Оз

					<p>информационни и рекламни елементи, детски площадки и мемориални обекти. Паркирането се осигурява на територии, намиращи се в непосредствена близост до съответния парк. Застрояване и изграждане на определените съоръжения се допуска само, ако не се нарушават екологичните, рекреационните и естетическите качества на озеленените площи.</p>	
19. Зона за изолационно озеленяване					<p>Територии за изолационно озеленяване около пътни артерии и кръстовища, както и между производствени територии и такива с друг устройствен режим. Не се допуска промяна на предназначението им.</p>	Оз1
20. Терени за гробищни паркове					<p>Устройват се на основата на ПУП. По периферията на гробищните паркове, в рамките на регулацията им, се предвижда задължително изолационно озеленяване, с минимална ширина на ивицата от 10 метра. Съгласно действащите към момента нормативни изисквания, не е задължително спазването на хигиенно - защитна</p>	Тгп

					<p>зона от жилищните територии както за съществуващите гробищни паркове, така, техните разширения, така и за новопредвидените такива.</p> <p>Спазват се изискванията на чл.31 ал.2 от Наредба 7 на МРРБ и изискванията на Наредба №2 от 2011 г. За здравните изисквания към гробищни паркове и погребването и пренасянето на покойници.</p>	
21. Крайбрежна зона	до 30	до 1,2	50	10	<p>Територии около р. Дунав, намиращи се на североизток от центъра на гр. Русе.</p> <p>Целта на сформирването на тази устройствена зона е осигуряването на допълнителна връзка между града и реката.</p> <p>Допуска се изграждането единствено на обслужващи обекти, арт инсталации, детски и спортни площадки и паркови пространства за широко обществено ползване.</p> <p>Не се допуска ново жилищно застрояване, освен предвиденото с вече одобрени подробни устройствени планове.</p> <p>Не се допускат производствени обекти и обособяване на терени за производствени дейности,</p>	Ор

					включително такива, които не отделят вредни емисии. Минимум ¼ от озеленената площ трябва да бъде осигурена с дървесна растителност.	
ЗЕМЕДЕЛСКИ И ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ						
Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Графично изобразяване в ОУПО
1	2	3	4	5	6	7
22. Земеделска зона					Без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска съгласно Наредба № 19 от 25.10.2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им.	Ссб
23. Широколистни гори					Спазват се регламентите на Закона за горите и съпътстващите го подзаконовни нормативни актове.	
24. Иглолистни гори					Спазват се регламентите на Закона за горите и съпътстващите го подзаконовни нормативни актове.	
25. Дървопроизводителни гори					Спазват се регламентите на Закона за горите и съпътстващите го подзаконовни нормативни актове.	
26. Недървопроизводителни гори					Спазват се регламентите на Закона за горите и съпътстващите го	

					подзаконовни нормативни актове.	
27. Пасища					Не се допуска промяна на предназначението и се спазват регламентите на Закона за опазване на земеделските земи и съпътстващите го подзаконовни нормативни актове.	
Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Графично изобразяване в ОУПО
1	2	3	4	5	6	7
28. Режим на територии с група от единични археологически обекти с охранителната им зона с режим „А“ по АКБ					Допълнителен режим, с който се изисква изпълнението на разпоредбите на Закона за културното наследство. Забраняват се всички видове дейности – строителни, добивни, благоустройствени, селскостопански, мелиоративни и други, които нарушават целостта на земния пласт в границите на археологическия обект.	Ткин А
29. Режим на територии с група от единични археологически обекти с охранителната им зона с режим „Б“ по АКБ					Прилага се за обекти, попадащи в терени, които се обработват – забраняват се всички видове изкопни работи, както и дълбочинната обработка на почвата (риголване), засаждане на трайни култури с дълбока коренова система, заблацияване и др., които могат да унищожат или засегнат	Ткин Б

				археологическата субстанция в границите на обекта.	
<p>30. Територии, заети с обекти – НКЦ по списъка НИНКН и регистъра на войнишките паметници</p>				<p>Включват се отделни или групи имоти, при които има обекти, притежаващи статут на недвижими културни ценности според Закона за културното наследство.</p> <p>Направената категоризация е по вид и значение на обектите.</p> <p>Поради големия брой НКЦ на територията на община Русе, всички те са отразени в отделни схеми на КИН, като са включени обектите от АКБ, списъка на НИНКН и регистъра на войнишките паметници, както и всички определени и приети охранителни зони.</p> <p>Допустимите дейности и мероприятия за всички обекти, притежаващи статут на НКЦ, както и за техните охранни и контактни зони, задължително трябва да се съобразяват с изискванията, заложи в заповедите или протоколите им за обявяване и разпоредбите на Закона за културното наследство.</p> <p>Задължително е съобразяването с режимите (Ткин), очертани подробно в т.14.7. от настоящата разработка –</p>	

					„Специфични правила и режими за опазване на недвижимите културни ценности в община Русе“. Проектите за бъдещо застрояване, ремонтни дейности по сградите и реализиране на благоустройствени мероприятия в териториите, заети с обекти, притежаващи статут на НКЦ, както и за такива, попадащи в техните охранителни зони, задължително да се съгласуват с НИНКН.	
Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. озеленена площ	макс. кота корниз в м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Графично изобразяване в ОУПО
1	2	3	4	5	6	7
31. Терени за рекултивация					Най-вече териториите на закритите регламентиран и нерегламентиран сметища на територията на община Русе. Последващото им ползване се определя съгласно одобрените им планове и проекти за рекултивация.	
32. Терени за техническа инфраструктура					Важат нормативните изисквания на Наредба РД- 02-20-2 от 20.12.2017 г. – за планиране и проектиране на комуникационно - транспортната система на урбанизираните територии, Наредба № 8 от 28.07.1999 г. за	

					<p>правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места, както и на останалите нормативни актове, действащи в страната, касаещи изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. Изключение правят териториите, заети от пристанища, при които параметрите на устройство и застрояване се определят от спецификите и начина на ползване на съответния терен и обектите в него.</p>	
<p>33. Терени със специално предназначение</p>					<p>Тези зони са обособени единствено от терени, които са държавна собственост, чието фактическо ползване включва дейности, свързани със сигурността и отбраната на страната. Промяна в обхвата и функционалното им предназначение е допустима и възможна само с решение на Министерския съвет на Република България.</p>	