

Утвърди чл.2 от ЗЗЛД, чл.42, ал.5 от ЗОП

Димитър Михайров - кмет

ПРОЕКТ ЗА ПЛАНОВО ЗАДАНИЕ

ОТНОСНО

**ИЗРАБОТВАНЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН
ПЛАН (ОУП) НА ОБЩИНА ГЕНЕРАЛ
ТОШЕВО, ОБЛАСТ ДОБРИЧ**

СЪСТАВИЛ:

Пламен Петров – Главен архитект



Генерал Тошево

Април 2013 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ВЪВЕДЕНИЕ	3 - 4
<u>I. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНАТА</u>.....	4 - 6
1.1. Цели на плана.....	4
1.1.1. Главна цел.....	4
1.1.2. Други цели.....	5
1.2. Задачи на плана.....	5
1.3. Общи изисквания към концепцията.....	5
<u>II.ИЗИСКВАНИЯ НА ОУПО ЗА ПРОСТРАНСТВЕНА ОРГАНИЗАЦИЯ НА ОТДЕЛНИТЕ КОМПОНЕНТИ</u>.....	10 - 13
2.1. ИКОНОМИКА.....	7
2.1.1. Земеделие.....	7
2.1.2. Горско стопанство.....	8
2.1.3. Промисленост и логистика.....	8
2.1.4. Туризм.....	9
2.1.5.Търговия и услуги	10
2.1.6. Строителство	10
3.1.1. Изисквания по отношение стабилизирането на селищната мрежа	11
3.1.2. Изисквания към ОУП относно устройството и урбанистичното развитие на населените места	12
3.1.3. Селищни образувания и земи по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ	13
3.1.4. Изисквания към пространствената организация на социалната инфраструктура	13
<u>IV. ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА</u>	13 - 15
4.1. 1. Общи изисквания към развитието на техническата инфраструктура	14
4.1.2. Транспортна мрежа	14

4.1.3. Електроснабдителна мрежа	14
4.1.4. Газификация	15
4.1.5. Водоснабдителна и канализационна мрежа	15
<u>V. ОКОЛНА СРЕДА</u>	15 - 21
5.1.1. Общи изисквания към ОУП на общината	15
5.1.2. Устройствени изисквания за намаляване на замърсяването на атмосферния въздух	16
5.1.3. Устройствени изисквания по опазването на водите	16
5.1.4. Устройствени изисквания по опазване на ландшафтите и биоразнообразието	17
5.1.5. Културно-историческо наследство	18
• Стратегическа цел • Опазването на културното наследство • Развитието на системата	
<u>VI. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ОУП</u>	21 - 23
• Текстовите материали към ОУПО в частта за анализ на съществуващото положение (диагноза) • Текстовите материали към ОУПО в частта прогноза • Основните графични материали на предварителния проект • Окончателният проект на ОУП	
<u>VII. ТЕХНИЧЕСКО ОФОРМЯНЕ</u>	23 - 24

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ГЕНЕРАЛ ТОШЕВО

ВЪВЕДЕНИЕ

Община Генерал Тошево, съгласно Закона за регионално развитие, се намира в Североизточния район за планиране (СИРП) на страната с център град Варна и в северната част на Област Добрич. Тя е втората по големина община в рамките на Областта. Територията ѝ е 982, 238 квадратни километра, което представлява 20, 81% от територията на област Добрич и 4, 92% от СИРП. Граничи с Република Румъния, общините Балчик Добрич, Каварна, Крушари и Шабла. Състои се от 41 населени места, от които един град и четиридесет села.

Населението на Общината е 15 097 жители, представляващо 8, 04% от това на областта и 1, 46% от населението на СИРП. Основният брой жители е съсредоточен в общинския център – 6928 души или 45, 09% от целия брой на населението в общината. По селата имаме 8168 жители – 54, 11%. При това положение средната гъстота на населението за общината е 15, 37 души на квадратен километър.

Някои от малките населени места на общината с по малко от 100 жители, са отдалечени от основни комуникационни артерии и те трудно могат да бъдат приобщени към общия профил и тенденции за развитие. Общината разполага с изключително благоприятно съчетание на природен, икономически и човешки потенциал, климатични условия, високопродуктивни земи и мрежа от защитени територии. По отношение на подземните ресурси територията е бедна. В момента се правят проучвания за нефт и газ.

Община Генерал Тошево е с периферно местоположение – попада в пограничен район, относително в страни от индустриалните агломерации, което я прави изолирана и с малки възможности за развитие на важни връзки към индустриални центрове.

Тенденцията за развитие е ясно дефинирана в общата политика на Община Генерал Тошево – внедряване на модерни научно обосновани технологии за развитие на селското стопанство като приоритетен отрасъл в Общината, създаване на специфична, подкрепяща отрасъла, складова, спедиторска, комуникационна и производствена зона.

Общият устройствен план (ОУП) на община Генерал Тошево ще се изработи съгласно това задание.

Въз основа на член 126 алинея (1) на ЗУТ, Общият устройствен план на общината се изработва в две фази както следва:

- Първа фаза - Предварителен проект;
- Втора фаза - Окончателен проект

Съдържанието на проектно-проучвателните работи (ППР) по всяка фаза се определя от членове 18 и 19 на Наредба № 8 на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. Изпълнителят на проекта стриктно изпълнява тези нормативни изисквания за обхвата на ППР и по своя инициатива включва някои нови проучвания, които ще подпомогнат изработването на нов актуализиран Общински план за развитие – в частта му имаща отношение към устройственото развитие и планиране на община Генерал Тошево.

Изработването на ОУП на общината съвпада с новата регионална политика на държавата и с необходимостта от формиране на силни икономически структури в Североизточния район за планиране на страната, които са в контактна територия на град Варна и Добрич с цел ограничаване на демографския и инвестиционен натиск към тези населени места. В североизточно направление е планирано да се създаде такава буферна икономическа структура.

Това предизвикателство наред със съществуващите проблеми поставя пред ОУП и един нов акцент в проучванията, а именно – създаване на устройствени условия за едно ново количествено и качествено развитие на общината в периода до 2025г.

Прогнозният период , за който се създава ОУП на община Генерал Тошево е 2025 г.

Нормативните документи, на базата на които се изработва ОУП са:

- Закон за устройство на територията с неговите последващи изменения.
- НАРЕДБА № 8 ОТ 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове;
- НАРЕДБА № 7 ОТ 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;
- Закон за регионалното развитие (ЗРР);
- Закона за опазване на околната среда и поднормативните му наредби (ЗООСВ);
- Програма Екологична мрежа "НАТУРА 2000";
- Закон за водите (ЗВ);
- Закон за енергетиката (ЗЕ);
- Закон за възобновяемите източници (ЗВИ);
- Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ);
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ);
- Закон за биологичното разнообразие (ЗБР);
- Закон за културното наследство (ЗКН);
- Ведомствена нормативна уредба и др.

Използваната при разработването на аналитичната част информация е на база на официално публикуваните данни на Националния статистически институт, регионална служба "ГРАО", НИНКНИ, Регионален исторически музей – Добрич, НИМХ – БАН, Институт за изследване на населението и човека – БАН, КИМ – ГЕОЛОГИЯ ООД, Геологически институт, НЕК ЕАД, ЕНЕРГО ПРО ЕАД, „БУЛГАРГАЗ“ ЕАД, РИОСВ – ВАРНА, Басейнови дирекции за „Дунавски регион“ и „Черноморски район“, МЗХ, Областна управа Добрич, Общински план за развитие на Община Генерал Тошево 2007 – 2013 г. експертни оценки и др. Графичната информация е на основата на топографски карти, кадастър и схеми, предоставени от съответните отдели на общинската администрация и др.

Общият устройствен план на общината се изработва в М 1:25000, а придружаващите то схеми в М = 1:50000, или в други подходящи мащаби, когато се отнасят и за територии извън общината.

I. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНАТА

1.1. ЦЕЛИ НА ПЛАНА

1.1.1. Главна цел

Главната цел на Общия устройствен план на общината е да създаде пространствена планова основа за нейното дългосрочно устойчиво устройствено развитие в съответствие с приетите стратегически документи за регионално развитие и със специфичните за община Генерал Тошево природни, културно-исторически, туристически и други ресурси.

1.1.2. Други цели

Изхождайки от принципите на устойчивото развитие за баланс между екологично равновесие, икономически растеж и социален просперитет, при пестеливо използване на природните ресурси, постигането на главната цел се предпоставя от изпълнението на следните цели:

- Регулиране в устройствено отношение процесите на по-нататъшната урбанизация на територията на общината в граници, които да не накърняват целостта и стабилността на природната среда.
- Създаване на необходимите устройствени условия за реализиране в стратегическите документи по ЗРР.
- Прилагане на такива устройствени принципи за по нататъшно изграждане и техническо съоръжаване на такава жизнена среда в населените места и другите обитавани територии, съответстващи на европейските критерии и стандарти.
- Такова планиране на територията по начин, осигуряващ запазване и едновременно с това пълноценно включване в жизнения кръговрат на природното и културно наследство на Общината.

1.2. ЗАДАЧИ НА ПЛАНА

Основните задачи на плана могат да бъдат определени, както следва:

- Определяне на общата структура на територията.
- Регламентиране на общия режим на устройство на всяка от териториите по предходната точка, при съблюдаване на режимите, установени със специални закони .
- Усъвършенстване на мрежата на социалната инфраструктура.
- Обосноваване развитието на комуникационно-транспортната инфраструктура на общината.
- Обосноваване развитието на техническата инфраструктура и определяне разположението на мрежите и съоръженията им на територията на общината, както и връзките им с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения или обекти от регионално и национално значение.
- Идентифициране на териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и регламентиране на необходимите превантивни мерки и начини на устройство и защита.
- Регулиране на взаимодействието между устройството на територията на общината и природната ѝ среда, с оглед нейното опазване. Регламентиране на допустимото натоварване на естествените рекреационни и други ресурси, с оглед опазването им.
- Осигуряване на условия за опазване и социализация на обектите на културно историческото наследство и природните забележителности.
- Извеждане на приоритетните устройствени мероприятия и определяне на последователност на реализирането им във времето.

1.3. ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ КОНЦЕПЦИЯТА

Общият устройствен план на общината следва да бъде изработен при съблюдаване на следните общи изисквания:

- Доразвиване на положителните идеи и тенденции, заложи в предходни устройствени проекти, планове и други проучвания за територията на общината.

- Пълноценно отчитане външните връзки на общината като стимулатор за развитие. Решаване на инфраструктурни и теренни проблеми в съответствие с целесъобразността им не само на общинско, но и на междубщинско ниво.
- Формиране на комплекс от устройствени мерки, целящи създаване на условия за преодоляване на установени съществени регионални различия между отделни части на общинската територия.
- Свеждане до минимум отнемането на ценни земеделски земи за нуждите на урбанизацията и друго строително усвояване.
- Създаване на устройствени възможности за използване на природните и културно-исторически ресурси за развитие на отдиха и туризма, при съблюдаване режимите за опазването им.
- Създаване условия за развитието на социалната и техническата инфраструктура.
- Осигуряване на възможности за етапност в реализацията на устройствени мероприятия - общинско задължение.
- По отношение на икономическото развитие на общината се прилагат постановките на стратегическите документи по ЗРР, отнасящи се за общинската територия. За стимулиране на публично-частното партньорство в дейностите, осигуряващи социално-икономическото развитие, в плана да се проучат възможностите и предложат решения за целесъобразна реализация на поземления фонд – общинска собственост, при спазване на общите и специфични изисквания и ограничения по отношение земеползването.
- Предвид несъвместимостта на оценките за потребността от урбанизация, произтичаща от естествените демографски процеси, и реалното инвестиционно търсене на терени за обитаване и за стопански дейности, да се разработи и приложи адекватен подход при планиране на основното предназначение на територията като се съблюдават и изискванията за устойчивост на системите.

Във връзка с горните изисквания, за населените места, за съществуващите и ново предвидени селищни образувания, както и за други части от общинската територия, с ОУПО може да се определят територии с общо и преобладаващо предназначение и самостоятелни терени с устройствен режим, включващ при необходимост:

- територии (земеделски и горски) без право на промяна на предназначението им;
- територии за превантивна устройствена защита (по чл. 10, ал. 3 на ЗУТ);
- рискови територии – зони със свлачища и абразия и потенциално наводняеми територии;
- територии за прилагане на ландшафтни мероприятия;

Разпределението на територията на общината да се извършва в съответствие с НАРЕДБА № 7 ОТ 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, при съобразяване с режимите, установени по реда на други закони и на фактическото ползване. За територията на общинския център да се съблюдават предвижданията на все още действащия устройствен план. Ако във връзка с настъпили промени във фактическата обстановка и/или предвижданията на ОУПО налагат изменение на този план в частност или като цяло, то това трябва да се посочи изрично в Правилника за прилагане на ОУПО.

II.ИЗИСКВАНИЯ НА ОУПО ЗА ПРОСТРАНСТВЕНА ОРГАНИЗАЦИЯ НА ОТДЕЛНИТЕ КОМПОНЕНТИ

2.1. ИКОНОМИКА

2.1.1. Земеделие

Планът трябва да предвижда опазването на земеделски земи от I до V категория.

- Строителството в земеделски земи III и V категория, може да бъде предвидено само по изключение, когато не съществува друга териториална възможност.
- Да се въведе режим без право на промяна на предназначението за някои обработваеми и необработваеми земи и ценни в ландшафтно отношение територии.
- Земеделските територии с право на промяна на предназначението да бъдат диференцирани съобразно бъдещото им предназначение.
- Планът трябва да предложи пространствената организация на селищни образувания (урбанизирани територии извън границите на населени места), за разширяване и модернизация на селскостопанската инфраструктура. При устройването на дейностите, осигуряващи развитието, да се вземат предвид вече съществуващите локализации на подобна инфраструктура, например стари стопански дворове, одобрени към момента подробни устройствени планове или проекти с влезли в сила разрешения за строеж.
- Да се предвидят възможности за развиване на оранжерийното производство на базата на отопление с природен газ.
- Следва да бъде също развито или зеленчуково и овощно производство.
- Добри резултати дава отглеждането на лавандула и и други маслодайни култури.
- При определянето на предназначението на територията следва да се преценят възможностите за съвместяване на обекти на инфраструктурата, обслужващи земеделието и животновъдството, с преработвателни предприятия на селскостопанска продукция, доколкото това е допустимо от санитарно-хигиенна гледна точка.
- Правилата за прилагане на плана следва да изискват изграждане на локални пречиствателни съоръжения за отпадните води към съществуващите и ново предвидените обекти на животновъдството и преработката на животинска продукция, респективно в устройствените зони, в които е допустимо изграждането на такива обекти.

Сред елементите на селскостопанската инфраструктура следва да се упоменат и тържищата (борсите) за земеделска продукция. Създаването на такива е наложително, имайки предвид характера на региона и наличието на Добруджанския земеделски институт.

По горе описаното ориентировъчно насочване на различните видове дейности по землища и съответното конкретно разполагане на устройствените зони с ОУПО следва да бъдат съобразени с другите природни и териториални ресурси със значение за регионалното и социалното развитие по места, за да се избегне рискът от компрометирането им.

Необходимо е да се вземат предвид вече настъпили промени на предназначението на земеделски земи за сходни нужди, като се вземат предвид само такива с променено предназначение.

Ново предвидените образувания да не засягат земеделски земи в категории от I до V. Да се отчитат възможностите на транспортната и друга техническа инфраструктура. При оформянето на плановите решения за локализация на нови обекти на селскостопанската инфраструктура в максимална степен следва да се използват бившите стопански дворове, доколкото още не са изчерпани резервите им.

2.1.2. Горско стопанство

Общо горските територии са 75 000 дка, от които са залесени 65 250, в това число горски полезащитни пояси- 40 000 дка.

Основни дървесни видове са: цер, червен дъб, акация, гледича, явор, орех. По-голяма част от горите са със специално предназначение. Особеност при тях е, че те имат важно водохранително и противоерозионно значение. Горската растителност в района е много малка – 19%, а целта на полезащитните пояси не е толкова производство на дървесина, колкото противоерозионно и снегозадържащо значение, водещо до увеличаване на добивите в селското стопанство.

Изготвени са лесотехнически планове за залесяване на територията на общината.

Въпреки наличието на мрежа от полезащитни пояси и гори със стопанско предназначение, техният потенциал за развитие на мащабни дърводобивна и дървопреработвателна дейности е незначителен. Поради това и заради близостта на някои защитени територии и такива, включени в „Натура 2000“ и, с ОУПО следва да се осигури опазване и възстановяване на залесените територии, респ. увеличаване дела на курортните гори и горски паркове за сметка на горите със стопанско предназначение, като въведе правила и нормативи за устройството и опазването им.

Задачите на ОУП по отношение на горските територии са:

- Отразяване на актуалните граници на горите с различно предназначение, в т.ч. на вододайните зони и ловното стопанство, както и устройствения им статут, съгласно Закона за горите;
- Формулиране на предложение за увеличаване дела на курортните гори и горските паркове за сметка на дървопроизводителни гори в рамките на съществуващите горски територии;
- Регламентиране на поемния капацитет на горските паркове и обслужващите ги ядра, осигуряването им с транспортен достъп и водоснабдяване, както и свързването им със мрежите на електроснабдяването.
- Режимът на устройство на горските територии да бъде без право на застрояване.
- Да се предвиди залесяване на изоставени и ерозирани земи.

2.1.3. Промисленост и логистика

Общинският план за развитие акцентира върху хранително-вкусовата промишленост, производството на етерични масла, екогорива, електродомакински уреди, дървообработването, шивашка промишленост, обувното производство и производството на строителни материали са структуро определящи на местната икономика.

Развитото селско стопанство предполага усилия в хранително-вкусовата промишленост, главно в хлебопроизводството, мелничарството, производството на плодове, зеленчукови месни и рибни консерви, както и на разнообразни зърнени храни в региона.

Перспективите за развитие на този отрасъл на икономиката са свързани с навлизането на нови инвестиции за технологично обновление и подобряване качеството на произвежданата продукция, професионален маркетинг, изграждането на борси за регулиране на цените и качество на изходните суровини.

Добри условия и перспективи има пред развитието на производството на строителни материали, някои електродомакински уреди.

Изключително благоприятни условия за създаване на логистична дейност предоставят, шосейната и ЖП връзки по оста Варна – Добрич – Генерал Тошево – Кардам – ГКПП „Йовково“ – Костанца. Голям плюс е и наличната складова база.

Заявените намерения и реализации през последните години очертават териториите, привличащи инвестиционните интереси в сферата на производствените и складови дейности. Горните обстоятелства предопределят набор от изисквания към ОУПО. Той трябва да предложи пространствената организация на крайградски и главно междуселищни производствени територии за малки и средни предприятия, предимно за екологично чисти подходящи подотрасли, целящи стабилизиране на работната сила на селата .

За целта е необходимо в ОУП на общината:

- Да определи по местоположение и разновидност редица локализации, като в отделни случаи може да се посочи и отраслов профил на територията, с оглед съблюдаване на изисквания от санитарно-хигиенно естество. За осигуряване на условия за провеждане на общинската политика, месторазположението може да бъде съобразено с наличието на поземлени имоти - общинска собственост;
- В съответствие с предвиждането на ОПР, да се разшири “Индустриална зона” за развитие на други производствени мощности и складови стопанства;
- Да се предвидят територии за нови логистични центрове, индустриални паркове и технопаркове;
- Да се предвидят територии за търговски центрове, разположени в извън урбанизираната територия;
- Ново предвидените урбанизирани територии, предназначени за производствени и складови дейности, да съобразят вече настъпилите промени на предназначението на земеделски земи. Да се ограничи до максималната възможна степен включването на земеделски земи от високи категории;
- При наличие на наднормен шум или замърсяване на въздуха, с Правилата за прилагане на плана да се изисква от последващите подробни устройствени планове обектите да се ситуират така, че необходимият сервитут да бъде в обхвата на промишленото райониране;
- Да осигурява пряка връзка с републиканската пътна мрежа, без преминаване през населени места или селищни образувания за отдих;
- Да предвижда при необходимост изолационно озеленяване.

2.1.4. Туризъм

Потенциалът на туристическите ресурси на общината предявява към Общия устройствен план следните основни изисквания:

- С устройствените си предвиждания, правила и нормативи планът да осигури в максимална степен едновременно социализацията и опазването на всички ценни природни и антропогенни дадености - природозащитени обекти, културно-историческо наследство;
- Да създаде условия за развитие на териториите, подходящи и привлекотилни за разполагане на инфраструктура, обслужваща отдиха – селски туризъм, вили, еко и ловен туризъм, организирани в селищни образувания.
- При определяне териториите, подходящи за развитие на образувания с такова предназначение, да въведе чрез Правилника за прилагане на плана такива ограничения за устройството и застрояването им, които да гарантират недопускане на експлоатационно претоварване, безконтролно ползване на ресурсите, необратими промени в естествената среда, всякакъв вид замърсяване

- от човешки дейности, включително наднормен шум;
- Развитието на инфраструктурата на търговията, услугите и спорта да отчита териториалното разположение на туристическата активност в и извън общинските граници, а така също и преминаващите магистрали и други републикански пътища, с оглед увеличаване на обслужвания контингент, в т.ч. и транзитните потоци;
 - Да предвиди подобряване на транспортната и друга техническа инфраструктура, осигуряващо качествено обслужване на туристическите обекти и на населените места и селищните образувания за настаняване и друго обслужване на туризма и отдиха в и извън границите на общината ;
 - При определянето приоритетите и последователността на реализацията на предвидените в плана мероприятия с публичен характер, основно – за доизграждане и модернизация на техническата инфраструктура, сред критериите да се включи и потенциалът на отделните населени места, селищни образувания или обекти като база и стимулатори за развитие на рекреацията и туризма.
 - Да се определят рекреационните ресурси и капацитети на общината с цел да не се допускат по – големи урбанистични натоварвания;

2.1.5.Търговия и услуги

Дейностите, съставляващи сектора, естествено се вписват сред онези, които определят развитието на общината, доколкото:

- Обогатяват стопанския потенциал на общината и осигуряват допълнителни работни места.
- Осигуряват повишаване качеството на живот на населението, респективно допринасят за стабилизирането на селищната мрежа и балансираното развитие на отделните части на територията чрез обогатяването си в териториален план и като асортимент.
- Планът трябва да осигури условия за реализация на заложеното в ОПР развитие на сектора, като предложи подходяща пространствената организация чрез посочване на локализации край и извън населените места за формиране на селищни средоточия за търговско и друго обслужване.

В зависимост от разположението и адресирания контингент, в тях да се развие ежедневна и периодично или епизодично обслужване, търговия на едро и пр. Така освен териториално насочване в зоните около общинския център и главните комуникационни трасета, планът следва да предложи локализация и във вътрешността, с оглед подобряване обслужването на цялата територия, по точно на малките населени места със затруднено обслужване, както и прилежащите територии на съседни общини.

Локализирането на тези дейности да се търси в удобна връзка със средишните центрове.

2.1.6. Строителство

Строителната активност в региона ще продължава да бъде генератор на стопанска активност, експлоатираща местните ресурси и създаваща работни места. И понастоящем, освен добивът на инертни материали и суровини за нуждите на строителството, на територията функционират големи производствени предприятия на строителната промишленост.

На ниво на ОУП, устройствената проблематика, свързана с развитието на отрасъла, включва определянето на режими, с които да се осигури ненарушаване на общата екологическа обстановка и жизнените условия в населените места, респ. предпазване на ценни ресурси, подходящи за развитие на други обществено значими дейности, от компрометиране или унищожаване. Във връзка с това в Плана следва:

- Да се елиминират възможностите за неблагоприятно съвместяване на дейности по изработване на строителни материали - керамични изделия, бетонови или битумни смеси и др. с чисти производствени дейности, обществено обслужване или обитаване;
- Да се осигурят възможности за ограничаване интензивното преминаване през населените места на транспортна техника, обслужваща добивната и производствената дейности;
- Да се предвидят рекултивационни мероприятия за местата на добив на материали след приключване на експлоатацията им.

3.1. ИЗИСКВАНИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ СТАБИЛИЗИРАНЕТО НА СЕЛИЩНАТА МРЕЖА

Анализът очертава една относително по-благоприятна от средната за страната демографска картина в община Генерал Тошево, както и вероятност за по-нататъшно нарастване на населението ѝ. Налице са възможности за поддържане на едно добро ниво на заетост, принос за което ще продължи да има непосредствената близост на агломерацията Варна – Добрич.

Независима от доближаването на показателите за раждаемост и смъртност на населението, регресивната възрастова структура няма да бъде преодоляна в периода до 2025 г. и обезлюдяването на селата ще продължи. В този прогнозен срок няма да бъдат преодолените и очертаните диспропорции във териториалното разпределение на населението. По скоро ще се запази, дори ще се засили интензивността на ежедневните трудови и културно – битови пътувания към по-големите съседни общини.

Към ОУПО се адресират следните изисквания:

- При определяне на перспективното устройствено развитие на отделните населени места да се отчитат териториалните различия в демографско им развитие;
- Да се предложат устройствени мерки за ограничаване на неблагоприятното териториално разпределение на населението (диспропорциите между отделните части на общинската територия);
- Наред с демографските прогнози, планирането на териториалното развитие на системите да се съобрази с ресурсните възможности и с потребностите за осигуряване реализацията на външни инвестиционни инициативи.
- Да се предложат устройствени мерки за подобряване на връзките на общинския център с останалите селища от общината;
- Да се предложат устройствени мерки за подобряване на комуникационните връзки със съседните общини, респективно средоточията на места за полагане на труд.

Стабилизирането на селищната мрежа следва да се основава на приоритетното развитие на средищни селища, които обединяват групи от села с общ потенциал за развитие и следва да се утвърждават като вторични центрове на общината. В този смисъл планът следва да определи набор от селища, стъпвайки на икономическото, стопанското и социално развитие, демографското състояние, инвестиционната активност и други компоненти, взети под внимание при планирането.

В този смисъл планът следва да определи набор от селища, стъпвайки на икономическото, стопанското и социално развитие, демографското състояние, инвестиционната активност и други компоненти, взети под внимание при планирането.

Така, стабилизирането на селищната мрежа, следва да се свърже със създаването на устройствена основа за максимално запазване и ползване по предназначение на ценния земеделски поземлен фонд, със засиленият инвестиционен интерес за ново строителство в населените места и за урбанизация на прилежащите им територии за обитаване и рекреационни функции, доколкото това допринася за социално - икономическото развитие.

Урбанизацията следва да се основава на развитие на населените места и/или създаване на нови урбанизирани територии – селищни образувания, предназначени за производствени дейности и смесени производствени и складови дейности.

Да се изследва връзките между населените места в общината и в границите на Североизточния район за планиране на базата на трудовите, културни и социално - битови пътувания.

На базата на тази интензивност да се разпределят някои от функциите между отделните урбанизирани територии.

3.1.1. Изисквания към ОУП относно устройството и урбанистичното развитие на населените места

При устройството на населените места с плана следва да се обосноват потребностите от тяхното териториално развитие и като основен теренен резерв следва да се считат инфраструктурно осигурени терени, както и такива с характеристики, подходящи за застрояване и за инфраструктурно обезпечаване.

С ОУП да се определят подходящи територии в селищна среда за обитаване от висока категория в индивидуални поземлени имоти

По отношение на общинския център ОУП следва да се съобразява с предвижданията на действащия цялостен Подробен устройствен план на града, като посочва местата и предписва вида на необходими негови изменения в случай, че такива се окажат наложителни вследствие настъпили промени във фактическата обстановка, във връзка със заявени крупни инвестиционни намерения, вписващи се в цялостната планова концепция и представляващи обществен интерес, както и по други устройствени съображения, обосновани с проектните решения на ОУП.

Да се предвиди разширяване на спектъра от функции в малките населени места, напр. изграждане на обекти на социалните грижи.

В предвижданията на ОУП за всички населени места е необходимо да се предвиди (до)изграждане на техническата, в това число довеждащата пътна инфраструктура.

ОУП следва да предвиди актуализация на плановата основа за устройство на населените места (на ниво ПУП), с оглед приложимостта на действащите планове и при отчитане инвестиционната активност. По отношение плана на град Генерал Тошево, в ОУПО може да предпише изменение на ЗРП в определени негови части, ако такава потребност възникне в следствие предвижданията на общия план.

Определянето с плана и изпълнението на устройствените и благоустройствени мероприятия, представляващи общинско задължение, са инструмент за стабилизиране на селищната мрежа и за осигуряване баланс в развитието на отделните части на общинската територия. В този смисъл окончателният проект следва да посочва и последователност (приоритет) за изпълнението на описаните мероприятия в рамките на периода на действие на плана.

3.1.2 Селищни образувания и земи по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ

С методите на устройственото планиране и правилата и нормативите за прилагане, ОУПО следва да определи възможното териториално развитие, както и устройството на селищните образувания, с оглед опазване екологическите и естетическите качества на околната среда и устойчивостта в развитието на системите и недопускане на свръх урбанизация на най атрактивните части от общинската територия. За целта да се прилага принципът на „прекъснатата урбанизация”.

По отношение на земи по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, доколкото ги ма на територията на Общината, да се установи моментното състояние на функционалното ползване, степента на застроеност и заявения инвестиционен интерес. Въз основа на обективни критерии да се запази начинът на земеползване. При възможност да се предвиди промяна предназначението им като се ясни правила за допустима строително усвояване.

За двете групи територии, в зависимост от тяхното бъдещо предназначение, планът следва да предвиди и съответно развитие на довеждащата техническа, в това число – транспортна, инфраструктура.

3.1.3. Изисквания към пространствената организация на социалната инфраструктура:

На общинско ниво планът следва да предложи модел на пространствена организация на социалната инфраструктура, създаващ условия за укрепване на селищната мрежа и за стимулиране развитието на средишните селища. Важен аспект на тази задача е общественото обслужване на териториите с концентрация на селски населени места с ограничен демографски потенциал, в които ежедневното и периодично обслужване е затруднено или въобще липсва.

Следва да се осигурят и устройствени условия за развитие на обслужването, предлагано на транзитно преминаващите потоци и на временно пребиваващите в общината и региона контингенти, предвид социално - икономическото значение на отрасъла за местната общност, както е посочено и в ОПР.

В плана, респективно Правилата за прилагането му, да се предложи възстановяване функциите на обекти от социалната инфраструктура с отпаднало първоначално предназначение, например неизползваните сгради на здравни или учебни заведения, респективно настаняване в тях на други подходящи обекти със социално предназначение.

Да се изследва нуждата от нови обекти на социалната инфраструктура или да се предложи закриване на такива на базата на функционални нормативи и стандарти.

IV. ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА

4.1. ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ РАЗВИТИЕТО НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

- Конкретните изисквания към ОУП на общината са:
- Правилата за прилагане на плана да регламентират условията от инфраструктурна гледна точка за промяна на предназначението на земеделски земи;
- Мрежите да се оразмеряват на базата на възможностите на територията, независимо че реалното усвояване или предвиденото натоварване на някои нейни части може да бъде да настъпи на по – далечен етап;

- Въз основа на анализ на състоянието на мрежите да се определи степента на допустимото строително усвояване на териториите от гледна точка на реалната възможност за обезпечаването им с инженерна инфраструктура в периода на действие на плана;
- При необходимост от изграждане на нови (или реконструкция на съществуващи) съоръжения, необходими за функционирането на съответната мрежа, да се предложат подходящи площадки.

4.1.1. Транспортна мрежа

Територията на община Генерал Тошево е с добра степен на транспортна съоръженост и удовлетворява като количество настоящите потребности. Пътищата от високи класове не са изчерпили пропускателната си способност, като пътищата от трети клас са с голям резерв от пропускателна способност. 100 % от пътната мрежа в общината е изградена с асфалтова настилка, но немалка част от нея е в недобро техническо състояние. Състоянието на транспортната мрежа на общината, установените проблеми и предстоящото развитие на пътните връзки на регионално и национално ниво, мотивират следните изисквания към ОУП:

- Развитието на пътната мрежа да отчете наличието на трасе II–29 - част от международен път Е 675, през територията на общината;
- Да се потърсят подходящи локализации на дейностите, обслужващи пътната инфраструктура на коридора и трафика по него;
- Да се съобразят и адаптират при необходимост предвижданията за усъвършенстване и доизграждане на пътната мрежа, заложи в предходни планове и проекти. При наличие на вариантни решения, с плана да се обоснове изборът на варианта, допринасящ в най-голяма степен за рационализиране на общинската мрежа;
- Да се осигурят нови връзки на локалната с републиканската пътна мрежа;
- Да се предвидят общински пътища, дублиращи пътищата от републиканската пътна мрежа, с цел обслужване на имотите;
- Да се отрази трасе на югозападна дъга на обиколен път на град Генерал Тошево за отклоняване тежкотоварния поток в посока Добрич – Балчик и Добрич - Каварна;
- Проектът за ОУП да предложи рационализиране на съществуващата пътна мрежа в общината, както и на връзките със съседни общини или трансгранична посока чрез изграждане на нови трасета и/или промяна в класовете на съществуващи;
- Да се предвиди обход на село Кардам, през което преминава пътя по оста Варна – Добрич – Генерал Тошево – Кардам – ГКПП „Йовково“ – Костанца;

4.1.2. Електроснабдителна мрежа

Територията на общината е обезпечена с електроенергия и с въздушни електропроводи за високо напрежение. Мрежата СрН е добре развита и в добро състояние. Недобро и състоянието на мрежата ниско напрежение, в по-голямата си част въздушна, с недостатъчна преносна възможност.

Горните изводи изискват от ОУП на общината:

- Да изследва необходимостта от реконструкция и изграждане на нови въздушни електропроводи, за да се отговори на инвестиционните интереси за изграждане на алтернативни енергийни източници;

- С Правилата за прилагане на ОУП да се изиска от последващите подробни устройствени планове и схемите на електроснабдяването към тях да предвидят развитието и реконструкцията на мрежата ниско напрежение.
- Да се определят консумираните мощностите от новопредвидените урбанизирани територии по видове потребители, местоположението на кабелните линии и броя и мощността на трафопостовите (ТП).

4.1.3. Газификация

В землището на село Кардам се намира газокомпресорната станция „Кардам“. Газопроводът свързващ останалата част на страната преминава през територията на Общината.

Изградени са отклонения за град Генерал Тошево, Балчик и ИПС „Добруджа“.

Да се проучат възможностите за газифициране на други селища и складово-стопански територии.

4.1.4. Водоснабдителна и канализационна мрежа

С ОУПО трябва да се изследва и определят:

- Източници - капацитет, състояние;
- Магистрални водопроводи - капацитет и състояние, възможност за поемане на допълнително натоварване, нови трасета;
- Резервоари – оценка за достатъчност на изградения обем на резервоарите;
- Необходимите водни количества за снабдяване на новите територии
- Изследване на необходимостта и определяне на места за съоръжения в някои населени места в общината.
- Правилата за прилагане на плана да изискват от последващите подробни устройствени планове реконструкция на разпределителните мрежи в населените места чрез подмяна на съществуващите с тръби с подходящи параметри.
- Начин на отвеждане на отпадъчните води от населените места и определяне на места за локални пречиствателни съоръжения;
- Главни колектори - капацитет, възможности за поемане на допълнителни натоварвания при необходимост от провеждане на водни количества по-големи от тези в момента, необходимост от нови;
- Правилата за прилагане на плана да изискват от последващите подробни устройствени планове изработване на схеми за канализация на населените места.

V. ОКОЛНА СРЕДА

5.1. ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОУП НА ОБЩИНАТА

Общото състояние на околната среда на територията на община Генерал Тошево е основание при разработване на ОУП на общината да се обърне особено внимание на превантивните мерки за опазване на околната среда дефинирани като:

- Недопускане на непрекъсната урбанизация и разрастване на урбанизираните територии за сметка на ценни земеделски земи;
- Изключване на възможността за замърсяване над допустимото на повърхностните и подземните води с непечистени отпадни води;

- Осигуряване и подходящо устройване на буферни зони около защитените територии;
- Пространствена организация на озеленените площи (естествени и култивирани) с оглед изпълнение на изолационни и защитни функции;
- Приоритетно развитие и използване на възобновяеми енергийни източници (ВЕИ).

5.1.1. Устройство изисквания за намаляване на замърсяването на атмосферния въздух

Налице е трайна тенденция за намаляване на замърсяването на атмосферния въздух с аерозоли, обусловена от мерките, предприети за ограничаване на вредните емисии от енергийните и индустриалните замърсители.

Продължава да е високо нивото на замърсяване на въздуха с прахови частици, основно поради ниското ниво на благоустройство и незадоволителното ниво на подържане на чистотата на уличната мрежа и обществените пространства в населените места.

Автомобилният транспорт, индивидуалното отопление на жилищните сгради на твърдо гориво и на обществените сгради – на мазут, са основните фактори за замърсяване на атмосферния въздух, действащи на общинската територия.

Горните изводи, както и потенциалът за положително въздействие на масивите от дървесна растителност и ветрозащитните пояси, мотивират следните устройствени изисквания към ОУП на общината:

- Обозначаване върху плана по протежение на съществуващите и проектни автомагистрали и първокласни (главни пътища) на изолационни пояси от дървесна и храстова растителност и залагане в Правилата за прилагане на плана на изискване за задължителното им устройване с достатъчна ширина и подходящ вид състав, гарантиращи ефективна изолация;
- Включване в програмата за реализация на плана на изискване за разработване на програма за (до)изграждане на система(та) от ветрозащитни пояси;
- Включване в програмата за реализация на плана, изискване за благоустрояване (асфалтиране) още през първия етап на улиците в населените места с относително най-интензивно моторно движение;

5.1.2. Устройство изисквания по опазването на водите

Всички населени места в общината и стопански локализации притежават изградени водопроводни мрежи и водоеми и са осигурени с необходимите за настоящото им функциониране водни количества. Водоснабдени са предимно от местни водоизточници, сондажи чрез изпомпване.

Проявяващият се през лятото недостиг от вода в редица селища се дължи на използване на питейна вода за поливане в дворовете. Осигурените водни количества не съдържат резерви за бъдещо развитие в населените места на нови дейности (животновъдство, преработка на селскостопанска продукция и други производствени дейности, ползващи питейна вода).

Чистотата на питейната вода от местните водоизточници, е застрашена от обилни валежи и наторяване с естествени и изкуствени торове. Заплаха за чистотата на изворната вода са попивните кладенци в случаите, в които изворите се намират в долини, разположени под съответните селища.

В населените места на общината, изключвайки общинския център, няма изградена канализация. Широко се ползват попивни кладенци. Пречистените отпадъчни

води от стопанските дейности се отвеждат в прилежащите на обектите дерета. Има случаи, в които качеството им не отговаря на нормативните изисквания, но качеството на водите в дерета засега не се наблюдава. От гледна точка на директиви №№ 91/271/ЕЕС и 98/15/ЕЕС, които изискват канализиране и пречистване на отпадъчните води в съответствие с нормите до 2007 г. на населените места с повече от 10 000 ж. и до 2014 г. на населените места с повече от 2 000 ж., състоянието на общината засега не е в отклонение от изискванията. Качеството на останалите повърхностни води – реки и язовири, се оценява като приемливо.

Актуалните нужди на населението и стопанските дейности на територията на община Генерал Тошево са осигурени с необходимата им по количество и качество питейна вода от местни водоизточници.

Изложените по - горе проблеми налагат следните устройствени изисквания към ОУП на общината:

- Разкриване на възможности за осигуряване на допълнителни количества питейна вода, за предпочитане от местни водоизточници;
- Въвеждане с правилата за прилагане на ОУП задължително изграждане на изгребни ями при новото жилищно и вилно строителство и поетапна подмяна на попивните ями;
- В Правилата за прилагане на ОУПО да се предпише изискване към последващите ПУП за предвиждане на локални съоръжения за пречистване на отпадните води на стопанските обекти.

5.1.3. Устройство изисквания по опазване на ландшафтите и биоразнообразието

Към разработването на ОУП на общината са формулирани следните изисквания:

- Планът да се обоснове на актуална инвентаризация на нарушените територии, предоставена от компетентните органи, която да се нанесе и в опорния план.
- Предвиждане на рекултивация на установените нарушени територии и предложения за бъдещото им ползване.
- Включване в Правилата за прилагане на плана на предписание за разработване на програма за изграждане и надграждане на система(та) от ветрозащитни пояси срещу ветровата ерозия.

Територията на общината притежава разнообразни типове ландшафти, при което доминират типовете с подчертано естествен характер. Нивото на увредени ландшафти е съвсем ниско. Запазените възможности за естествено развитие, които характеризират повечето типове ландшафти и изразяват тяхната устойчивост, са индикация за това, че територията се нуждае предимно от дейности и действия с превантивен (поддържащ) характер по отношение запазване и обогатяване на основните видове.

С оглед на горния извод, от ОУП на общината се изисква:

- Последователно прилагане на специализиран подход, насочен към опазването, при необходимост на определени места и възстановяването на общите пейзажни характеристики на територията и особено на емблематичните им елементи при реализацията на трайна физическа намеса. Спазването на това изискване предполага допълнителни проучвания за проверка и потвърждение на предварително идентифицираните типове ландшафти;
- Внимателно проучване на възможните варианти за провеждане на бъдещи транспортни и инфраструктурни проекти и включване в плана на онези от тях, който в по - малка степен нарушават околната среда и ландшафтните и характе-

ристики, като пътищата бъдат провеждани по правило по границите между различни ландшафтни типове;

- Специално внимание да бъде отделено, чрез предписания включени в Правилата за прилагане на плана, на формата и граничната линия на периферните горски ивици, които определят изгледа на горските масиви, обогатяват пейзажа в контраст със селскостопанските площи;
- При реализирането на рекултивация на нарушените терени и определяне на бъдещото им предназначение следва да се отчита принадлежността на тези терени към съответните ландшафтни типове и възстановяването им да се използва за тяхното стабилизиране.

Защитените територии и защитените зони по „Натура 2000“ покриват известна част от общинската територия. За защитените територии няма определени буферни зони. Селищата притежават като цяло добре развито обществено озеленяване, но то се отличава с определена пространствена неравномерност.

Докато за защитените територии са регламентирани по съответния ред режими на ползване и защита, защитените зони са само утвърдени, точните граници на местообитанията още не са установени и липсват регламенти за ползване. Това обстоятелство поражда определени трудности пред устройството на територията.

Изхождайки от горните изводи и проблеми, към ОУП на общината се адресират следните изисквания и насоки:

- При определяне на бъдещото функционално използване на отделните части на територията, както и провеждането на новите пътни трасета и инфраструктурни проводни, да се отчита стриктно териториалният обхват, респ. границите на защитените територии и зони, в т.ч. трите пояса в обхвата на вододайните зони;
- При определянето на териториалното зонироване в обхвата на защитените територии да се изхожда от зонироването им, установено с техните планове за управление, респективно с ограничения на дейностите, определени със заповедите за обявяване.
- Да се проучи необходимостта и съгласува с компетентните органи по опазване на околната среда евентуалното определяне на буферни зони на защитените територии;
- За защитените зони по „Натура 2000“ да бъдат съобразени природоохранителните режими, въведени по реда на Закона за биологичното разнообразие. Ако до изработването на проекта за ОУП не са приети планове за управление на защитените зони по този закон, в проектоплана да се обоснове допустимата устройствена строителна намеса, респективно прилагането и чрез устройственото планиране на последващото ниво, при съобразяване с изискванията за запазване на местообитанията и популациите;
- С оглед по-нататъшното развитие на общественото озеленяване на населените места, в Правилата за прилагане на ОУП да се заложат следните предписания: в урбанизираните територии за обитаване, туризъм и отдих и особено в териториите за високо ниво на обитаване задължително да се прилагат максималните величини на нормативите за озеленяване в УПИ и да се осигурява двустранно улично озеленяване по новопроектираните улици; към селищни образувания със стопанско предназначение, разположени в близост до територии за обитаване да се предвиждат необходимите площи със защитни насаждения.

5.1.4 Културно-историческо наследство

Стратегическа цел на ОУП за развитие на КИН е да създаде устройствени механизми за трайно съхраняване и изява на културно-историческото богатство на територията и неговото преосмисляне в ресурс за устойчиво развитие на средата с респект към нейната културна и историко-урбанистична идентичност.

Стратегията за опазване на КИН следва да се базира на задълбочен актуален анализ на културно историческия потенциал на територията на община Генерал Тошево, отчитащ съвременните представи за измеренията на понятието „културно историческо наследство“. През последните 20 години чрез редица международни документи започна процес на непрекъснато разширяване на териториалния и времеви обхват на културното наследство – от единичния паметник и неговата среда (Венецианската харта на ИКОМОС 1964), към историческия град (Вашингтонската харта), културните пейзажи, (Европейската конвенция за пейзажа, Флоренция 2001), културните маршрути, (Хартата за културните маршрути ИКОМОС 2005) и интегралната културна среда, чиито стойности са резултат от взаимодействие във времето между човека и териториите (Рамкова конвенция за стойностите на културното наследство в обществото на Европа – ФАР 2005). Разширява се също и времевия обхват на наследството в международен и национален план. Обект на внимание е и наследството на XX век, включително и символите на най – новата ни история. Част от културното наследство са и духовните следи – места със специфичен бит, обичай, фолклор, традиционни обществени изяви и др.

Стратегията за КИН се развива в три основни направления:

- Опазване на културното наследство в цялото му многообразие;
- Развитие на системата чрез устойчиво използване на културно-историческия потенциал;
- Насоки за управление и мониторинг.

Опазването на културното наследство се постига чрез прилагане на правно регламентирани инструменти на ОУП. Извеждат се територии за КИН с ясно формулирана културно - историческа характеристика, за които планът въвежда специфични устройствени режими, гарантиращи тяхното съхраняване и устойчиво развитие. Това са територии с особена териториално устройствена защита, територии с превантивна териториално устройствена защита (зони, прилежащи, на единични или групови паметници на културата), територии на групови паметници на културата, на паметници на градинското и парково изкуство на археологически обекти извън границите на урбанизираните територии, на единични паметници на културата във и извън селищните граници , зони с концентрация на единични обекти и др.

Освен това обект на внимание са и зони с ценни структурни качества – мащаб, начин и характер на застрояване, връзка с природната среда и други подобни, които следва да бъдат съхранени чрез мерки за превантивна защита. Обект на аналогичен подход са и други ценности извън обхвата на действащата нормативна уредба - културни пейзажи, културни маршрути, публични пространства – места и пътища на културен диалог и влияния, устойчиви в историческото развитие на средата.

Развитието на системата се базира на следните концептуални идеи:

Осмисляне на културно-историческото наследство на територията като част от системата КИН на национално и над национално равнище.

Близостта на община Генерал Тошево до градовете Добрич, Варна, Шумен, Силистра и границата с Република Румъния я прави е важна опорна точка в системата на националните културни маршрути (Национална схема на културните маршрути – проект по програма ФАР 9606 на БНК ИКОМОС) и културните маршрути на Югоизточна Европа (Културни маршрути на Югоизточна Европа – проект по програма ФАР 9606 на

ИКОМОС- България, Румъния и държавите от черноморския басейн. Тук се намира пресечната точка на северно добруджанският, мизийският, подбалканският и източно тракийският културен маршрут.

Представяне на културно-историческото богатство на общината в неговото типологично разнообразие и историческа многопластовост като ресурс за развитие на алтернативни форми на туризъм чрез изграждане на тематични туристически маршрути в територията, свързани с тези от по-високо национално и над национално равнище

Проникване и обвързване на системата КИН с другите системи на жизнената среда:

Общият устройствен план на общината следва да оцени обектите на културно - историческото наследство, като елементи на урбанистичната и природна среда, поставящи изисквания и ограничители по отношение устройствената, строителна и друга човешка намеса в средата, към която принадлежат или която съставляват. Той следва да осигури условия за физическото опазване на паметниците и тяхната среда, за повишаване на познавателните, възпитателните, мемориалните, емоционално - естетическите им качества, за реализация на стопанския им потенциал и социализация – като обект на туристически интерес и посещения.

За целта плановите предвиждания следва да се съобразят със спецификата на обектите на наследството:

- Според пространствената им структура и териториален обхват;
- Според научната и културна област, към която се отнасят и принадлежността им към определен исторически период;
- Според културно-историческата им стойност.

В плана следва да се отразят устройствените аспекти на режимите за опазване на паметниците и на охранителните им зони, вкл. изричните предписания по отношение опазването, ако такива бъдат издадени от компетентния държавен орган по законоустановения ред.

При липса на изпреварващо изрично решение за това, на база посочената по - горе актуализирана информация (декларационни списъци, регистър), планът трябва да установи основанията за прилагане разпоредбата на чл. 34, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА № 7 ОТ 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони, респективно за разработване на специфични правила и нормативи съгласно член 13, алинеи (1) и (2).

При липса на определени охранителни зони, същите да се определят съгласно член 79, алинея (4) от ЗКН.

Да се отразят в ОУП и археологическите обекти, намиращи се в земните пластове, на тяхната повърхност, на сушата или под вода, като временните им граници и охранителни зони се определят с разрешението за теренно проучване.

Да се извърши тясно обвързване на системата КИН с туризма на локално ниво по начин, гарантиращ тяхната взаимна изгода в икономически, управленски и социален план – от една страна културното наследство е ресурс за развитие на алтернативен туризъм и за обогатяване на традиционния за района туризъм с различни форми за разнообразен отход; от друга страна туризмът осигурява икономически стимули и социална среда за съхраняване, изява и развитие на културно-историческия ресурс.

Това обвързване да се постигне чрез изработване на схема на недвижимите паметници на културното наследство, в която да са отразени паметниците, охранителните зони-подразделени по режими на опазване и обвързаността им с транспортната инфраструктура с цел използването им като рекреационен ресурс.

Да се изработят специфични правила и нормативи за устройство на защитените територии за опазване на културно-историческото наследство. ОУП може да предпише по-подробни изисквания към последващите нива на устройственото планиране, свързани с опазването и социализацията на паметниците на културата в населените места или в ново предвидени за урбанизация територии, и/или за създаване на други документи (програми, местни наредби и пр.), представляващи необходим инструментариум в комплексния процес на опазването на наследството.

Планът следва да третира устройствените проблеми на достъпа и изграждането на приемната инфраструктура при онези от обектите, които представляват ресурс на туризма или имат значение за процесите в живота на местното население.

VI. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ОУП

С Общия устройствен план на община Генерал Тошево трябва да се определят:

1. Общата структура на територията - предмет на плана и преобладаващото предназначение на съставните и структурните ѝ части, местоположението и границите на урбанизираните територии, земеделските територии; горските територии, защитените територии, нарушените територии за възстановяване и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение;
2. Общият режим на устройство на всяка от териториите по т. 1, който включва най-общи цели, мерки и изисквания за тяхното опазване, използване, изграждане и развитие;
3. Извън урбанизираните територии-изключителна държавна, публична държавна и публична общинска собственост, както и режимът на тяхното устройство;
4. Разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на територията на общината и връзките им с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от национално значение;
5. Териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита;
6. Териториите за активно прилагане на ландшафтно устройствени мероприятия и естетическо оформяне, в т.ч. териториите за превантивна устройствена защита.

Общият устройствен план на общината се изработва въз основа на заданието по членове 125 и 126 от ЗУТ и на допълнителна информация от централните и териториални администрации и експлоатационни дружества.

Общият устройствен план се разработва в две фази:

1. Предварителен проект;
2. Окончателен проект.

Общият устройствен план на община Генерал Тошево се създава за прогнозен период от 20 години.

Предварителният проект на ОУПО съдържа текстови и графични материали.

Текстовите материали към ОУПО в частта за анализ на съществуващото положение (диагноза) трябва да съдържат раздели за:

1. регионални проблеми, в т.ч. пространствени, икономически, социални, културни, екологични, комуникационни и др.;
2. социално-икономически условия и проблеми:
 - а) демография, в т.ч. брой, еволюция на развитие, структура (полова, възрастова, социална), тенденции на развитие;

- б) структура за заетостта, в това число отрасли, сектори на дейност, социална и професионална категоризация, тенденции на развитие;
 - в) икономическа база, в това число отрасли (промишленост, селско и горско стопанство, туризъм, строителство, транспорт, енергетика и др.), структура на собствеността, ефективност, регионални характеристики;
 - г) райони със специфични проблеми;
3. териториални проучвания: релеф, климат, геология и хидрология, флора, фауна, поземлен ресурс по фондове (населени места и други урбанизирани територии, земеделски земи, горски фонд, защитени територии, нарушени територии), структура на собствеността (държавна собственост - изключителна, публична и частна, общинска собственост - публична и частна);
 4. обитаване: количествено и качествено състояние на жилищния фонд, структура на собствеността, видове (типове) пространствени структури на обитаване, технико - икономически характеристики на видовете (типовете) обитаване и градска динамика.
 5. здравеопазване: териториално разположение на мрежата от обекти, видове лечебни заведения по нива на обслужване (до болнична и болнична помощ, центрове за спешна медицинска помощ, диспансери, рехабилитационни центрове и др.) и вид собственост;
 6. образование: териториално разположение на обектите, образователни равнища, собственост;
 7. култура: териториално разположение, значимост, собственост;
 8. техническа инфраструктура: трасета и съоръжения, технически параметри на електроснабдителната, водоснабдителната, канализационната, газопроводната, далекосъобщителната и други мрежи, пътна и железопътна мрежа (класификация, състояние), големи структурни обекти, радио и телевизионно покритие на територията на общината, покритие с други комуникационни системи, пречистване на отпадъчните води, сметосъбиране и третиране на отпадъците, депа за отпадъци;
 9. отдых и туризъм: обекти, значимост, собственост, влияние в общото икономическо развитие;
 10. екологично състояние: замърсяване на въздуха, водите и почвите, категоризация, характеристика на вредните емисии.

Текстовите материали към ОУПО в частта прогноза трябва да съдържат раздели за:

1. социално-икономическо развитие (прогноза за): демографско развитие (песимистичен, оптимистичен и реалистичен вариант), икономическо развитие (промишленост, селско и горско стопанство, транспорт, строителство, туризъм и др.), развитие на социалната база (образование, здравеопазване, култура, комунални дейности), приоритети за реализация;
2. пространствено развитие: основно предназначение на териториите, режими на устройство и параметри за натоварването им, развитие на урбанизираните територии и на техническата инфраструктура;
3. екологични условия: прогноза за въздействия върху околната среда от социално-икономическото и пространственото развитие и мероприятия за подобряване на средата;
4. правила и нормативи за прилагане на ОУПО, които включват условията, при които може да се изменя планът, задължителните изисквания към подробните устройствени планове (ПУП), допустимите натоварвания на териториите и др.

Основните графични материали на предварителния проект трябва да съдържат:

1. Опорен план на общината в М 1:25 000, изработен върху топографска карта, с отразени кадастрални и други данни съгласно чл. 115 ЗУТ;
2. Общ устройствен план на общината в мащаба на опорния план, изработен върху картата по точка 1, в който се отразяват бъдещото развитие и устройството на териториите, включващо:
 - Режим за устройство и строителните граници на урбанизираните територии: населени места, групови и единични паметници на културата, промишлени комплекси и други селищни образувания;
 - Земеделски земи, в които не се допуска промяна на предназначението им, и останалите земи, в които това е допустимо;
 - Горски територии: (гори и земи от горския фонд) с разграничение като в предходната точка;
 - Територии със специфични характеристики: (резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, паметници на културата, гробищни паркове, минерални извори, находища на лечебна кал, обекти на сигурността и отбраната);
 - Нарушени територии: (рудници, кариери, насипи, свлачища, срутища, мочурища, депа за отпадъци и др.) за етапно възстановяване и рекултивация;
 - Водни площи и течения: реки, езера, язовири, напоителни и отводнителни канали;
 - Елементи на транспортната техническа инфраструктур: пътна мрежа по класове, железопътни линии, гари, пристанища, летища;
 - Елементи на другата техническа инфраструктура: електропроводи, газопроводи, далекосъобщителни мрежи, интернет и кабелни телевизии, водопроводи, канализационни колектори, и съоръженията към тях (електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижаващи и разпределителни станции и др.);
3. Схеми в мащаб 1: 50000 за транспортната мрежа и другите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

Допълнителните графични материали към ОУП трябва да съдържат карти, схеми, графики, фотоси и други материали, по преценка на изпълнителя.

Окончателният проект на ОУП трябва да съдържа текстовите и графичните материали на предварителния проект, коригирани и допълнени съобразно решенията на експертните съвети, проведените обществени обсъждания и становищата на заинтересуваните централни и териториални администрации.

Текстовите материали към предварителния проект на ОУП се допълват с доклад за изпълнение на препоръките.

Графичните материали към окончателния проект на ОУП, към които има препоръки и бележки, се изработват наново.

VII. ТЕХНИЧЕСКО ОФОРМЛЕНИЕ

Текстовите материали се комплектуват в папки формат А4 или А3 и съдържат следните задължителни елементи:

1. Титулна страница, на която се отразяват:
 - Видът на плана;
 - Обектът на планиране;
 - Изпълнителят;
 - Възложителят;

- Главният проектант - квалификационна степен, име, презиме, фамилия, единен граждански номер, номер на документа за правоспособност, подпис;
 - Трите имена на лицето, представляващо и/или управляващо юридическото лице, извършило проектирането;
2. Авторски колектив - списък на проектантите, сътрудниците, консултантите и техническите лица, участвали в проектирането;
 3. Съдържание на текстовия и графичния материал.

Графичните материали трябва да съдържат следните допълнителни задължителни елементи:

- Вид и териториален обхват на плана или устройствената схема, мащаб, фаза на проектиране; надписите се помещават в дясната или лявата част на чертежа, по изключение - и на друго подходящо в композиционно отношение място;
- Географските посоки и данни за ветровия режим;
- Таблица с информация за изпълнителя, вида на плана, възложителя и възложителя, проектантите, фазата и мащаба на проекта, датата на завършване на проекта; таблицата се нанася в долния десен ъгъл на всеки задължителен графичен материал; данните за проектантите съдържат тяхната специалност, име, фамилия и подпис;
- Таблична информация, данни за ветровия режим, легенди за изразните средства, текстовите описания и друга допълнителна графична информация, които се разполагат в свободните полета на чертежа и се композират по преценка на водещия проектант.

Графичните материали на ОУП се представят залепени на платно или на друг материал, позволяващ тяхното многократно ползване.

Общия устройствен план се представя в един оригинал на хартиен носител, както и в цифров модел формат геобаза данни за ArcGis;

Общия устройствен план се изработват въз основа на топографски карти в М 1:25000 и наличните кадастрални и други данни съгласно чл. 115 ЗУТ и § 6, ал. 7 ЗУТ;

СЪСТАВИЛ:

АРХ. ПЛАМЕН ПЕТРОВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

ИЗПРАТЕНИ СА ПИСМА – ИСКАНИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИЗХОДНИ ДАННИ, ОСИГУРЯВАЩИ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ОУП ГЕНЕРАЛ ТОШЕВО И СА ПОЛУЧЕНИ МАТЕРИАЛИ ОТ СЛЕДНИТЕ ИНСТАНЦИИ, ИНСТИТУТИ И ДРУЖЕСТВА И ТЕХНИТЕ ОТГОВОРИ:

НИНКН - София

РЕГИОНАЛЕН ИСТОРИЧЕСКИ МУЗЕЙ – Добрич

ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ ЕООД - Добрич

РИОСВ – ВАРНА

КИМ – ГЕОЛОГИЯ ООД - Варна

МРРБ - София

- **Дирекция „Стратегическо планиране на регионалното развитие и административно – териториалното развитие”,**
- **Дирекция „Благоустройство и проекти”,**
- **Дирекция „Водоснабдяване и канализация”,**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - София

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - Добрич

ВОЕННО – ТОПОГРАФСКА СЛУЖБА БА - София

БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ за „Дунавски район” - Плевен

БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ за „Черноморски район” - Варна

НИМХ – БАН, филиал Варна

ГЕОЛОГИЧЕСКИ ИНСТИТУТ - София

БУЛГАРГАЗ ЕАД – Централно управление - София

НАЦИОНАЛНА ЕЛЕКТРИЧЕСКА КОМПАНИЯ ЕАД (НЕК ЕАД) - София

ЕНЕРГО – ПРО ЕАД - Варна

ИНСТИТУТ ЗА ИЗСЛЕДВАНЕ НА НАСЕЛЕНИЕТО И ЧОВЕКА

ОБЛАСТНА УПРАВА - Добрич

VIVACOM Централен офис – София

БУЛГАРТЕЛ ЕАД – София

GCSN Централен офис - София

МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ - София

- **Главна дирекция „Земеделие и поземлени отношения”**

