

# УСТРОЙСТВЕНОТО ПЛАНИРАНЕ – МЕХАНИЗЪМ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ТЕРИТОРИАЛНОТО РАЗВИТИЕ

Автор: Гена Цветкова Велковска

## SPATIAL PLANNING – MECHANISM IN TERRITORIAL DEVELOPMENT

Author: Gena Tsvetkova Velkovska

### **Резюме:**

*Устройството на територията се осъществява съобразно устройствените схеми, общите и подробните устройствени планове.*

*Като неразделна част на устройствените планове се изработват правила и нормативи за прилагането им, които се одобряват от компетентния орган едновременно с плановете.*

*Устройствените планове се разработват и прилагат в две разновидности: -общи устройствени планове; -подробни устройствени планове.*

*Общите устройствени планове се квалифицират като основа за цялостното устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните землища.*

*Подробните устройствени планове определят конкретното предназначение и начин на устройство на отделните поземлени имоти, обхванати от плана.*

*Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, поподробна и конкретна разработка.*

*Ключови думи: устройствено планиране; територия; териториално развитие; общ устройствен план; подробен устройствен план; наредба; закон; механизъм; устройствени схеми; предназначение на териториите.*

### **Abstract:**

Spatial planning is carried out according to development schemes, general and detailed plans.

As an integral part of the development plans are made rules and regulations for their application, approved by the competent authority together with the plans.

The development plans are developed and implemented in two varieties: -General plans; -Detailed plans.

General plans qualify as the basis for the overall development of the territories of municipalities, parts thereof, or of individual settlements with their territories.

Detailed plans set concrete designation and development of the separate land covered by the plan.

Each plan shall comply with the provisions of the concepts and schemes for spatial development and the development plans of a higher degree, if any, and represents to them a fuller, more detailed and specific development.

**Keywords:** spatial planning; territory; territorial development; master plan; detailed plan; regulation; law; mechanism; development schemes; designation of the territories.

### **Увод**

Териториалното развитие е едновременно процес, цел и необходимост в обезпечаването на устойчивостта на териториите в най-общия смисъл на понятието „територия”.

Управлението на териториалното развитие е свързано с прилагането на различни специфични механизми, съставляващи единен пакет, чрез чието комплексно прилагане, се осъществява посочената устойчивост в развитието на териториите.

Устройственото (териториалното) планиране е един от доказалите своята необходимост и полезност механизми за управлението на териториалното развитие.

Във връзка с казаното до тук, предмет на разглеждане в доклада са правните норми в устройственото планиране, които регламентират ролята му на необходим и важен механизъм в териториалното развитие.

Обект на изследване в доклада са устройствените планове в техните разновидности и специфики от гледна точка на отредените им от нормативната уредба обхват, роля, цели и т.н.

За целите на доклада основно са използвани действащите към момента законодателни актове от областта на устройството на територията и в частност – на устройственото планиране.

## **1. Базисни правни характеристики на устройственото планиране у нас.**

Според текста на чл.3, ал.1 от Наредба № 8 от 14 юни 2001г.за обема и съдържанието на устройствените планове [[www.ciela.net](http://www.ciela.net)], устройствените планове имат за цел:

-да създават планова основа за дългосрочно, устойчиво устройствено развитие на териториите, обвързано с документите за стратегическо планиране и програмиране на регионалното развитие и с документите за стратегическо планиране на пространственото развитие, регламентирани в Закона за регионалното развитие (ЗРР);

-да създават условия за живеене и реализация на дейности за приоритетно социално-икономическо развитие;

-да осигуряват равнопоставеност на физическите и юридическите лица при реализиране на инвестиционни инициативи, засягащи тяхната поземлена собственост, при гарантиране на правата им;

-да определят границите на териториите, в зависимост от основното или конкретното им предназначение, както и допустимите и забранените дейности в тях и изискванията при използването, опазването и застрояването им;

-да определят насоките за териториалното развитие на урбанизираните територии и екологичното им съвместяване със земеделските, горските и защитените територии и зони с оглед постигане на оптимална териториална структура;

-да създават възможност за възстановяване на нарушените територии и определяне на последващото им предназначение;

-да предвиждат подходящо развитие на техническата инфраструктура и обвързването на националните инфраструктурни коридори с европейските;

-да определят устройството на поземлените имоти съобразно конкретното им предназначение и да осигуряват опазването на недвижимото културно наследство;

-да определят правила и нормативи за прилагане на устройствените планове съобразно местните и регионални характеристики на териториите -предмет на устройственото планиране, както и специфични правила и нормативи към тях.

Устройствените планове се разработват и прилагат в две разновидности: -общи устройствени планове; -подробни устройствени планове.

Предназначението на териториите и на поземлените имоти се определя с одобрените устройствени схеми и планове.

С районните устройствени схеми и с общите устройствени планове на общини или части от тях се определят следните територии с основно предназначение:

а/ урбанизирани територии (населени места и селищни образувания);

б/ земеделски територии;

в/ горски територии;

г/ защитени територии; д/ нарушени територии за възстановяване. Границите и обхватът на териториите се определят в съответствие с наличното предназначение на териториите (фактическото им ползване) и в съответствие с предвиждането на одобрена устройствена схема или одобрен устройствен план.

С общите устройствени планове на градовете и землищата им (или на части от тях) и на селищните образувания с национално значение се определя общото (преобладаващото) предназначение за обединени в зони и територии множество поземлени имоти със сходни характеристики.

С подробните устройствени планове се определя конкретното предназначение за всеки отделен поземлен имот.

Промяна на предназначението на територии и поземлени имоти с цел застрояване, в т.ч. изграждане на линейни обекти на техническата инфраструктура, се извършва въз основа на подробен устройствен план за съответната територия или за съответните поземлените имоти.

Устройството на територията се осъществява съобразно устройствените схеми, общите и подробните устройствени планове.

Като неразделна част на устройствените планове се изработват правила и нормативи за прилагането им, които се одобряват от компетентния орган едновременно с плановете.

При създаване, одобряване и прилагане на устройствените планове и инвестиционните проекти правилата и нормативите, определени в Наредба № 7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони [[www.ciela.net](http://www.ciela.net)], се спазват чрез конкретните стойности, определени от съответния план или проект, а когато не са определени такива, се спазват правилата и нормативите в установената стойност или диапазон съгласно тази наредба.

Според текста на чл.103, ал.2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) [[www.ciela.net](http://www.ciela.net)], Общите устройствени планове определят преобладаващото предназначение и начин на устройство на отделните структурни части на териториите, обхванати от плана.

В този текст се регламентира важната роля на устройственото планиране, която роля получава допълнителна правна характеристика в още две алинеи от чл.103, а именно:

-подробните устройствени планове определят конкретното предназначение и начин на устройство на отделните поземлени имоти, обхванати от плана;

-всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен,

ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.

## 2. Общи устройствени планове

В текста на чл.104, ал.1 от ЗУТ, общите устройствени планове се квалифицират като основа за цялостното устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните земища.

Предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове.

Неразделна част от общия устройствен план са правилата и нормативите за неговото прилагане, които се изработват в съответствие с Наредба № 7 от 22 декември 2003г.за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

В какъв териториален обхват се разработват общите устройствени планове?

Общите устройствени планове се разработват за териториите на:

а/ община, като обхващат всички населени места в общината и техните земища; б/ част от община и обхващат група съседни земища с техните населени места.

С общия устройствен план на община или на част от нея се определят:

-общата структура на територията, предмет на плана, и преобладаващото предназначение на съставните и структурните части -местоположението и границите на териториите за населени места и селищни образувания; земеделските територии; горските територии; териториите за природозащита; териториите за културно-историческа защита; нарушените територии за възстановяване и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение;

-общият режим на устройство на всяка от териториите със съответните правила и нормативи;

-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;

-териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режимът на тяхното устройство;

- *застрашените от бедствия територии;*

-териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия и естетическо оформяне.

в/ населено място -град, заедно с неговото землище; територията -предмет на общия устройствен план, може да не съвпада със землището на града;

г/ селищно образувание с национално значение съгласно Закона за административно-териториалното устройство на Република България.

С общия устройствен план на град с неговото землище или на селищно образувание с национално значение се определят:

-общата структура на територията, предмет на плана -жилищни територии; производствено-складови територии; територии за паркове и градини; територии за спорт и забавления; територии за обществено обслужване; територии с обекти на културно-историческо наследство; територии за курортно-туристическо и вилно строителство; територии за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; земеделски територии; горски територии; територии за природозащита; нарушени територии за възстановяване; територии със специално, с друго или със смесено предназначение;

-общият режим на устройство на всяка от териториите със съответните правила и нормативи;

-териториите с публична държавна и с публична общинска собственост и режимът на тяхното устройство;

-изискванията към естетико-композиционното изграждане на територията;

-изискванията за устройство на достъпна за цялото население среда, включително за хората с увреждания;

*-застрашените от бедствия територии.*

С общ устройствен план на град или селищно образувание с национално значение за територии, за които се определя общ (преобладаващ) режим на устройство на обединените в тях поземлени имоти, могат да се определят следните типове устройствени зони и техните разновидности съгласно наредбата:

*-жилищни, означени като (Ж);*

*-производствени и складови, означени като (П);*

*-рекреационни, означени като (О);*

*-смесени, означени като (С).*

### **3. Подробни устройствени планове**

Ролята, функциите и обхвата на подробните устройствени планове са регламентирани в раздел 3 от глава 6 от ЗУТ.

Според текста на чл.108, ал.1 от ЗУТ, подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и

землищата им, както и на селищните образувания. Предвижданията на подробните планове са задължителни за инвестиционното проектиране.

Подробният устройствен план се придружава от планове за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация, от планове за паркоустройство и благоустройство, геоложки проучвания, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщения и други, които се одобряват едновременно с подробния устройствен план като неразделна част от него.

С плановете за регулация се определят напречните профили на улиците с предвиденото озеленяване и сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, ако има такива извън уличната регулация.

С план-схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определят видът и техническите размери на мрежите и съоръженията.

Когато се създават подробни устройствени планове за един или за група квартали, те се придружават от проект за вертикално планиране.

В случай че с проекта се предвиждат промени в уличната мрежа, той се придружава от схема на уличната мрежа, от напречни профили на улиците, както и от схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, ако с новите предвиждания се засягат изградени подземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура на населеното място или на части от тях.

Важно изискване е предвижданията на плана да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и на кварталите.

За кои по обхват територии се разработват подробните устройствени планове?

Според текста на чл.109, ал.1 от ЗУТ, подробните устройствени планове могат да се разработват за териториите на:

-населени места с техните землища, както и на структурни части от населени места с непосредствено прилежащите им части от землищата;

-населени места и селищни образувания или на части от тях, обхващащи част от квартал, един или повече квартали;

-землища или на части от землища.

В ал.2 на чл.109 от ЗУТ, се предвижда създаването на подробен устройствен план, при липса на общ устройствен план.

Подробен устройствен план за урбанизираните територии ( населени места) може да се създава и когато няма общ устройствен план, а за землищата -само за цялото землище.

В случаите, когато плановете за регулация и застрояване обхващат цялото населено място и/или землището му или цялото селищно образувание, те изпълняват и ролята на общ устройствен план за съответната територия.

Извън посочените по горе случаи, когато няма действащ общ устройствен план, подробен устройствен план за един поземлен имот или за група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии може да се разработва за:

- обекти с национално значение;
- национални обекти по смисъла на Закона за държавната собственост;
- обекти с регионално значение;
- общински обекти от първостепенно значение;
- обекти -публична собственост;
- обекти със сертификат за клас инвестиция по Закона за насърчаване на

инвестициите;

- . обекти на техническата инфраструктура;
- специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;
- обекти в райони за целенасочена подкрепа от държавата по Закона за

регионалното развитие въз основа на решение на общинския съвет; -недвижими културни ценности.

## **Заклучение**

В предвид важната роля на устройствените плановете като механизъм в развитието на териториите, в нормативната уредба е отделено място на приемствеността.

Така например, според текста на чл.103а, ал.1 от ЗУТ, в проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени плановете.

Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти -публична държавна собственост или публична общинска собственост, както и с цел защита на обществени интереси опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони.

С влизането в сила на новия общ устройствен план се спира действието по прилагане на заварените подробни устройствени плановете в частите, в които с общия устройствен план се предвижда изграждането на обекти публична общинска или публична държавна собственост.

## **REFERENCES:**



1. *Zakon za ustroystvo na teritoriyata;*
2. *Naredba № 7 от 22 dekevri 2003г. za pravila I normativi za ustroystvo na otelnite vidove teritorii i ustroystveni zoni, izdadena ot Ministerstvoto na regionalното razvitie I blagoustroystvoto;*
3. *Naredba Наредба № 8 от 14 yuni 2001г. za obema I sudurznanieto na ustroystvenite planove, izdadena ot Ministerstvoto na regionalното razvitie I blagoustroystvoto;*
4. *www.ciela.net.*