



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Утвърждавам,

Кмет:

/Валери Ролански/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 -ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ

РОМАН, 2017 ГОД.



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

СЪДЪРЖАНИЕ.

I. ОБОСНОВКА ЗА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗРАБОТВАНЕ НА ОУПО РОМАН.	3
II. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОУПО РОМАН.	3
2.1. Главна цел.	3
2.2. Основни цели.	3
2.3. Задачи.	4
III. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА ЗА ОУПО РОМАН.	5
3.1. Изисквания към териториалния обхват.	5
3.2. Изисквания относно сроковете за изработване.	5
3.3. Изисквания относно етапите на изработване.	5
3.4. Изисквания относно представянето.	5
3.5. Общи изисквания към проектното решение.	10
3.6. Изисквания към проекта на ОУПО Роман по отношение на социално-икономическите условия и проблеми.	13
3.7. Изисквания към проекта на ОУПО Роман по отношение на териториалните характеристики на Общината.	14
3.8. Изисквания към проекта на ОУПО Роман по отношение на териториално-устройствената защита на НКЦ.	14
3.9. Изисквания към проекта на ОУПО Роман по отношение на развитието на техническата инфраструктура на територията на Общината.	17
3.10. Изисквания към проекта на ОУПО Роман по отношение на развитието на отдиха и туризма на територията на Общината.	19
3.11. Изисквания към проекта на ОУПО Роман по отношение на екологичното състояние на територията на Общината.	19



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

I. ОБОСНОВКА ЗА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗРАБОТВАНЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА (ОУПО) РОМАН.

Социалните, икономическите и политическите трансформации от последните десетилетия, свързани предимно с начина на управление и икономиката на страната, водят до изменения в общественно-икономическите условия и нормативни актове.

Устройството на територията от своя страна и свързаните с него планове и програми за управление на територията са в пряка зависимост от тези промени. Условията, подходът и процесът на планиране, както и изискванията към функционирането и качествата на урбанизираната среда, също са променени. През този период на преход, установените до тогава подходи в устройственото планиране, са изоставени, за сметка на не централизирани и саморегулиращи се процеси, които не водят до качествено, балансирано, устойчиво развитие. Старите устройствени планове, изготвени по-рано, вече не отговарят на условията на средата и времето, а липсата на нови създава празнота в устройственото планиране и развитие.

Всички тези процеси, както и превесът на частната собственост, налагат необходимостта от създаване на нови устройствени планове, които са в съответствие с настоящата социално-икономическа рамка и стимулират развитието на територията като използват нейния потенциал, но едновременно с това опазват ресурсите и.

Изискването за изготвянето и приемането на общи устройствени планове за всички общини на територията на Република България е заложено и в § 123 от Преходни и Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (обн. - ДВ, бр. 82 от 2012 год., в сила от 26.11.2012 год., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 год., в сила от 28.11.2014 год., изм. и доп. - ДВ, бр. 101 от 2015 год.).

Всички тези условия обосновават необходимостта от изработване на нов общ устройствен план на Община Роман, съгласно чл. 15 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

II. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОУПО РОМАН.

2.1. ГЛАВНА ЦЕЛ.

Главната цел на ОУПО Роман е да създаде териториална планова основа за нейното дългосрочно устойчиво устройствено развитие в съответствие с приетите стратегически документи за регионално развитие (Общински план за развитие на Община Роман за периода 2014-2020 год.) и със специфичните за Община Роман природни, културно-исторически, туристически и други ресурси.

2.2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ.

Като изхождаме от принципите на устойчивото развитие за баланс между околната среда, постигане на икономически растеж и достигане на социален просперитет, при пестеливо ползване на природните ресурси, то главната цел следва да бъде постигната чрез изпълнението на следните цели:



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

2.2.1. Цели на социално-икономическото развитие:

- Усъвършенстване на мрежата на социалната инфраструктура;
- Осигуряване на условия за опазване и социализация на обектите на културно-историческото наследство и природните забележителности;
- Създаване на условия за развитието на социалната и техническата инфраструктури;
- Стимулиране на публично-частното партньорство в дейностите, осигуряващи социално-икономическото развитие;
- Осигуряване реализацията на външни инвестиционни инициативи, значими за социално-икономическото развитие на Общината.

2.2.2. Цели на устройственото развитие:

- регулиране на процесите на по-нататъшната урбанизация на територията на общината в граници, които да не нарушават целостта и стабилността на природната ѝ среда.
- създаване на устройствени условия за реализиране на стратегическите документи по Закона за регионалното развитие (ЗРР) - Регионален план за развитие на Северозападен район за планиране (СЗРП), Областната стратегия за развитие на Област Враца и Общинския план за развитие (ОПР) 2014-2020 год., както и на други общински, регионални и национални програми, планове и проекти. Извеждане на устройствени проблеми, произтичащи от ОУПО Роман, които да бъдат включени в ежегодните програми за прилагане на Общинския план за развитие.
- прилагане на устройствени принципи за изграждане и оформяне на физическата градска среда в урбанизираните територии (населени места и селищни образувания) в съответствие с европейските норми и стандарти, като се търси максимален ефект на направената инвестиция и опазване на околната среда.
- планирането на ОУПО Роман следва да бъде направено по начин, осигуряващ от една страна опазване, а от друга социализиране и рекламиране на природното и културното наследство в Община Роман, с цел постигане на устойчивост.

2.3. ЗАДАЧИ.

Основните задачи на ОУПО Роман са:

- определяне на общата структура на територията и преобладаващото предназначение на съставните и структурните ѝ части;
- регламентиране на общия режим на устройство на всяка от териториите по предходната точка, при съблюдаване на режимите, установени в Закона за устройство на територията, Закона за опазване на земеделски земи, Закона за опазване на околната среда и др.;



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- изследване и развиване на мрежата на социалната инфраструктура;
- определяне и обосноваване на развитието на комуникационно-транспортната инфраструктура на общината и на отделните транспортни мрежи;
- определяне и 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 и обекти от регионално и национално значение;
- идентифициране на териториите с възможни природни бедствия и регламентиране на необходимите превантивни мерки и начини на устройство и защита;
- регулиране на взаимодействието между устройството на територията на Община Роман и природната ѝ среда, с цел нейното опазване;
- 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.

III. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА ЗА ОУПО РОМАН.

3.1. ИЗИСКВАНИЯ ОТНОСНО ТЕРИТОРИАЛНИЯ ОБХВАТ.

Съгласно чл. 15 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, териториалният обхват включва цялата територия на Община Роман.

3.2. ИЗИСКВАНИЯ ОТНОСНО СРОКОВЕТЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ.

Сроковете за изработване на ОУПО Роман са предмет на техническото предложение за изпълнение на поръчката, която се възлагат по реда на Закона за обществените поръчки. Срокът за цялостното изпълнение на поръчката, съгласно предложението на участниците в поръчката, не трябва да бъде по-дълъг от 30.09.2018 год.

В съответствие с разпоредбите на чл. 17, ал. 3 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Заданието изисква ОУПО Роман да се разработи за времеви обхват (прогнозен период 15 – 20 години) – до 2037 год.

3.3. ИЗИСКВАНИЯ ОТНОСНО ЕТАПИТЕ НА ИЗРАБОТВАНЕ.

Съгласно чл. 125 и чл. 126 от ЗУТ, както и чл. 17 и чл. 18 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Заданието предвижда в процеса на цялостното изработване да се диференцират на два основни етапа:

- I) Изготвяне на актуализиран Опорен план на ОУПО Роман, съгласно чл. 125, ал. 1 от ЗУТ.



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

II) Двухазно изготвяне на ОУПО Роман в съответствие с разпоредбите на чл. 17, ал. 2 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове:

- ФАЗА I - Предварителен проект;
- ФАЗА II - Окончателен проект.

3.4. ИЗИСКВАНИЯ ОТНОСНО ПРЕДСТАВЯНЕТО.

ОУПО Роман да се изработи в съответствие с чл. 116 а от ЗУТ (ДВ, бр.82 от 2012 год.). Обемът и съдържанието на ОУПО Роман да съответстват на наредбата по чл. 117 от ЗУТ - Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове - чл. 15-19.

3.4.1. Изисквания към Предварителния проект на ОУПО Роман.

Предварителният проект на ОУПО Роман трябва да съдържа текстови и графични материали, анализ и прогнозиране на устройственото и социално-икономическото развитие на територията.

Текстовите материали към ОУПО Роман в частта за Анализ на съществуващото положение да съдържат като минимум раздели за:

- 1) Регионални проблеми, в т.ч. пространствени, икономически, социални, културни, екологични, комуникационни и др.;
- 2) Социално-икономически условия и проблеми:
 - демография, в т.ч. брой, еволюция на развитие, структура (полова, възрастова, социална), тенденции на развитие;
 - структура за заетостта, в т.ч. отрасли, сектори на дейност, социална и професионална категоризация, тенденции на развитие;
 - икономическа база, в т.ч. отрасли (промишленост, селско и горско стопанство, туризъм, строителство, транспорт, енергетика и др.), структура на собствеността, ефективност, регионални характеристики;
 - 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, частна собственост);
- 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, градска динамика;
- 5) Здравеопазване: териториално разположение на обектите, видове лечебни заведения по нива на обслужване (доболнична и болнична помощ, центрове за



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

спешна медицинска помощ, диспансери, рехабилитационни центрове и др.), форма на 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, газопроводната, далекосъобщителната и други мрежи;
 - класификация и състояние на пътната и железопътната мрежа;
 - трасета и съоръжения, технически параметри на водоснабдителната и канализационната инфраструктура, съоръжения за пречистване на отпадъчните води;
 - системи за сметосъбиране и третиране на отпадъците, депа за отпадъци;
 - радио- и телевизионно покритие на територията на Общината, покритие с други комуникационни системи.
- 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, основни източници на замърсяване.

Текстовите материали към ОУПО Роман в частта Прогноза трябва да съдържат като минимум раздели за:

- 1) Прогноза за социално-икономическото развитие на Общината:
 - 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) Прогноза за пространственото развитие:
 - основно предназначение на териториите, режими на устройство и параметри за натоварването им;
 - развитие на урбанизираните територии;



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- развитие 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 Роман, които включват условията, при които може да се изменя Планът, задължителните изисквания към подробните устройствени планове (ПУП), допустимите натоварвания на териториите и др.

Съгласно чл. 18, ал. 4-6 Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, графичните материали към ОУПО Роман илюстрират текстовите материали към Плана в частта Прогноза. Графичните материали са основни и допълнителни, като основните графични материали са задължителни, а допълнителните графични материали се определят от Възложителя с настоящото Задание.

Основните графични материали на Предварителния проект на ОУПО Роман, съгласно чл. 18, ал. 6, да съдържат:

- 1) Актуализиран Опорен план на Община Роман в М 1:25 000, изработен върху топографска карта, с отразени кадастрални и други данни съгласно чл. 115 от ЗУТ;
- 2) Общ устройствен план на Община Роман в мащаба на Опорния план, който отразява бъдещото развитие и устройството на териториите, включващ:
 - 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);
 - територии със специфични характеристики (резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, паметници на културата, гробищни паркове, минерални извори, калонаходища, обекти на сигурността и отбраната);
 - нарушени територии (кариери, насипища, 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 инфраструктура - пътна мрежа по класове, железопътни линии, гари;



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- елементи на другата техническа инфраструктура - електропроводи, газопроводи, нефтопроводи, нефтопродукт проводи, топлопроводи, далекосъобщителни мрежи, водопроводи, канализационни колектори, и съоръженията към тях (електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижителни и разпределителни станции и др.);

- 3) Схема в подходящ мащаб, по преценка на Изпълнителя на Плана, за транспортната мрежа и другите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

Съгласно чл.18, ал. 7 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, допълнителните графични материали към общите устройствени планове съдържат карти, схеми, графики, фотоси и други материали по преценка на Изпълнителя.

Следните допълнителни материали се определят като задължителни и трябва да се изработят към ОУПО Роман:

- 1) Схема на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в подходящ мащаб по преценка на Изпълнителя на Плана;
- 5) Схема за защита при бедствия и превенция на риска в подходящ мащаб по преценка на Изпълнителя на Плана;
- 6) Схема на културно-историческото наследство в подходящ мащаб по преценка на Изпълнителя на Плана;
- 7) Схема на социалната инфраструктура в подходящ мащаб по преценка на изпълнителя на Плана;
- 8) Схема на зелената система в подходящ мащаб по преценка на изпълнителя на Плана;

Опорния план на ОУПО Роман да се предаде на Възложителя в 1 (един) оригинал и 2 (две) копия и в цифров вид за работа в CAD-среда.

Предварителният проект на ОУПО Роман да се предаде на Възложителя в 1 (един) оригинал и 3 (три) копия и в цифров вид за работа в CAD-среда.

Предварителният проект на ОУПО Роман да се приеме от Възложителя, който да го процедира по чл. 127 от ЗУТ (да организира и проведе общественото обсъждане; съгласува проектите за общи устройствени планове със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества; да проведе общински експертен съвет, които да разгледа и приеме Предварителния проект на ОУПО Роман).

3.4.2. Изисквания към Окончателния проект на ОУПО Роман.



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

Съгласно чл. 19 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Окончателният проект на ОУПО Роман да се изготви въз основа на Предварителния проект, с корекции и допълнения съобразно становищата на заинтересуваните централни и териториални администрации, контролните органи, решенията на общинския експертен съвет и обществените обсъждания.

Текстовите материали към Окончателния проект на ОУПО Роман се допълват с Доклад за изпълнение на препоръките към Предварителния проект. Графичните материали към Окончателния проект на ОУПО Роман, към които има препоръки и бележки, се изработват наново.

Окончателният проект на ОУПО Роман да се предаде на Възложителя в 1 (един) оригинал и 3 (три) копия и в цифров вид за работа в CAD-среда.

3.4.3. Изисквания към Доклада за Екологична оценка и Оценката за съвместимост на ОУПО Роман.

ОУПО Роман попада в обхвата на разпоредбите на чл. 85, ал. 1 от ЗООС и е включен в т. 11.1 на Приложение № 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми, съгласно което предвид разпоредбата на чл.2, ал.1, т.1 от наредбата е предмет на задължителна екологична оценка.

Съгласно изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗБР, планове, програми и проекти и инвестиционни предложения се подлагат на оценка за съвместимост, която се извършва чрез процедурата по екологична оценка. Процедурата по оценка на съвместимостта с предмета и целите на защитените зони, се извършва на основание чл. 2, ал. 1, т. 1 съгласно Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитени зони.

Доклада за Екологична оценка и Оценката за съвместимост на ОУПО Роман да се изготвят съгласно изискванията на ЗООС, НУРИЕОПП и РИОСВ-Враца.

Екологичната оценка и на ОУПО Роман да се предаде на Възложителя в 1 (един) оригинал и 3 (три) копия на хартиен и цифров носител.

3.5. ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТНОТО РЕШЕНИЕ.

Изисква се, изработването на ОУПО Роман да се осъществи в съответствие с разпоредбите на чл. 103, ал.4; чл. 106; чл. 125 и чл. 126 от Закона за устройство на територията (ЗУТ от 31.03.2001 год. с последващи изменения), както и чл. 16, ал.1; чл. 17; чл. 18 и чл.19 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове (от 14.06.2001 год. с последващи изменения).

Заданието насочва определянето на общата структура на територията на Община Роман, попадаща в обхвата на ОУПО Роман, и преобладаващото предназначение на нейните съставни и структурни части, местоположението и границите на урбанизираните, земеделските, горските, защитените и нарушените територии за



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

възстановяване и териториите със специално, смесено или друго съдържание да се осъществяват за постигане на целите и задачите на ОУПО Роман.

В този смисъл с ОУПО Роман да се определят:

- 1) общата структура на територията - предмет на Плана, и преобладаващото предназначение на съставните и структурните ѝ части;
- 2) 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;
- 3) режимът на тяхното устройство, който включва най-обща цели, мерки и изисквания за тяхното опазване, използване, изграждане и развитие;
- 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, вкл. 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 ландшафтноустройствени мероприятия и естетическо оформяне, в т.ч. териториите за превантивна устройствена защита съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗУТ.

ОУПО Роман следва да се разглежда като връзка на всички други устройствени разработки за територията – както от по-високи териториално-устройствени нива (устройствени схеми), така и като директива за изработването на устройствени разработки от по-ниски нива (план-схеми, общи устройствени планове на градове и подробни устройствени планове).

Устройственото планиране като физическа прогноза за развитието на обществено-икономическите тенденции, представена в нормите на действащата законова уредба, изисква нейното стриктно прилагане. Приложимите нормативни документи при изработването на ОУПО Роман са представени по-долу.

1) Международни нормативни актове, с които да бъде съобразен ОУПО Роман:

- Конвенция за Световното културно и природно наследство (Париж, 1972 год.);
- Конвенция за Европейското архитектурно наследство (Гранада, 1985 год.);
- Конвенция за Европейското археологическо наследство (Малта, 1991 год.);
- Харта за Международния културен туризъм на ИКОМОС (Мексико, 1999 год.);



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- Конвенцията за Европейския пейзаж (Флоренция, 2000 год.);
- Прогнози на Съвета на Европа, относно ролята на културно-историческото наследство в информационното общество на XXI век за хармонизирането на процесите на глобализация и Евроинтеграция с потребностите на човека от идентичност и разнообразие (Prospective: Fonction du patrimoine culturel dans une Europe en changement. Conseil de l'Europe) (2000 год.);
- Конвенция по влажните зони с международно значение (Рамсар, 1974 год.);
- Директива 92/43/ЕЕС за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна (Директива за хабитатите);
- Директива 2009/147/ЕС за опазване на дивите птици (Директива за птиците).

2) Национални нормативни актове, с които да бъде съобразен ОУПО Роман:

- Закон за устройство на територията (ЗУТ), с актуалните изменения, приложения и наредби;
- Закон за културното наследство (ЗКН), с актуалните изменения, приложения и наредби;
- Закон за водите (ЗВ), с актуалните изменения, приложения и наредби;
- Закон за защитените територии (ЗЗТ), с актуалните изменения, приложения и наредби;
- Закон за биологичното разнообразие (ЗБР), с актуалните изменения, приложения и наредби;
- Закон за опазване на околната среда и водите (ЗООСВ), с актуалните изменения, приложения и наредби;
- Национална концепция за пространствено развитие (НКПР) за периода 2013-2025 год.;
- Националната стратегия за регионално развитие (НСРР) на Република България за периода 2012 – 2022 год.
- Стратегически план за развитие на културния туризъм в България (безсрочен, приет с Протокол № 40.8 на Министерския съвет от 14.10.2009 год.);
- Регионален план за развитие на Северозападен район за планиране за периода 2014-2020 год.;



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- Областна стратегия за развитие (ОСР) на Област Враца в периода 2014 – 2022 год.

3) Местни нормативни актове, с които да бъде съобразен ОУПО Роман:

- Общински план за развитие (ОПР) на Община Роман 2014–2020 год.;
- други общински програми, планове и стратегии;

4) Общи изисквания към изработването на ОУПО Роман:

- да послужи като основа за цялостното устройство на общинската територия, като определи общата структура на територията, преобладаващото предназначение на съставните и структурните части и общия режим на устройството им, съгласно разпоредбите на ЗУТ. Неговите предвиждания са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове, с които се конкретизира устройството и застрояването на териториите на ниво поземлен имот;
- да доразвие положителните идеи и тенденции, заложи в предходни устройствени проекти и планове и други проучвания за територията на общината;
- да отчете външните връзки на Община Роман като стимулатор за развитие. Решаване на инфраструктурни и теренни проблеми в съответствие с целесъобразността им не само на общинско, но и на между общинско ниво. Съобразяване с предвижданията на разработки на територията на съседни общини или предвиждане (иницииране) на такива, отнасящи се за общи устройствени проблеми, като борба с рисковите фактори по крайбрежието, устройство на прилежащата акватория, развитие на транспортната и др. техническа инфраструктура и пр.;
- да формира комплекс от устройствени мерки, целящи създаване на условия за преодоляване на установени съществени диспропорции между отделни части на общинската територия;
- да сведе до минимум отнемането на земеделски земи за нуждите на урбанизацията и друго строителство;
- да създаде устройствени възможности за използване на природния и културно-историческия ресурси за развитие на отбиха и туризма, при съобразяване с режимите за опазването им;



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- да създаде условия за развитието на социалната и техническата инфраструктури инфраструктура;
- да осигури възможности за етапност в реализацията на устройствени мероприятия;
- по отношение на икономическото развитие на Община Роман, да приложи постановките на стратегическите документи по Закона за регионалното развитие, 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 земеползването, респ. оразмеряване на системите, 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 Роман може да се определят устройствени зони и самостоятелни терени с устройствен режим, вкл. 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 ландшафтно-устройство мероприятия.

Разпределението на територията на Община Роман по видове общо (преобладаващо) предназначение и видове устройствени зони да се извърши с номенклатурата и възможностите на Наредба № 7/22.12.2003 год. 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. Ако във връзка с настъпили промени във фактическата обстановка и/или предвижданията на ОУПО Роман налагат изменение на този план в отделни негови части, то местата и видът на



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

необходимото изменение следва да се посочат изрично в Правилата за прилагане на ОУПО Роман.

3.6. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОУПО РОМАН ПО ОТНОШЕНИЕ НА СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКИ УСЛОВИЯ И ПРОБЛЕМИ.

- Традициите и наличието на условия за развитие на туризма са предпоставки за неговата водеща роля в икономиката на Общината. ОУПО Роман да разгледа потенциалите за развитие на алтернативни форми на туризъм извън традиционните му центрове в Общината с цел по-балансираното му развитие.
- Активен инвестиционен маркетинг за привличане на частни инвестиции в традиционните отрасли на икономиката на Общината със значителен потенциал за нарастване.

3.7. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОУПО РОМАН ПО ОТНОШЕНИЕ НА ТЕРИТОРИАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНАТА.

На основание чл. 103, ал. 6 от Закона за устройство на територията при изработване на общи и подробни устройствени планове се извършват инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания за общата устойчивост на територията и пригодността ѝ за строителство.

С ОУПО Роман следва да бъдат изпълнени:

- формиране на цялостна концепция за усвояване на енергийния потенциал на вятъра и на слънцето, на която с подходящ механизъм да се подчинят частните инвестиционни инициативи;
- да се предвиди доизграждане на защитното озеленяване на пътищата, вкл. чрез уширяване и уплътняване на крайпътните пояси, където това е възможно;
- отразяване на актуалните граници на горите с различно предназначение, в т.ч. на вододайните зони и ловното стопанство, както и устройствения им статут, съгласно чл. 4 на Закона за горите;
- определяне на обхвата на горите и горските земи, чието предназначение не може да бъде променяно (чл. 45 ал. 2, т. 5 на Наредба 7);
- на база устройствени съображения - формулиране на конкретни предложения 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



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

проучване на възможности за свързването им със мрежите на електроснабдяването.

3.8. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОУПО РОМАН ПО ОТНОШЕНИЕ НА ТЕРИТОРИАЛНО-УСТРОЙСТВЕНАТА ЗАЩИТА НА НКЦ.

3.8.1. Състояние на НКЦ в Община Роман.

Направеното емпирично проучване на състоянието на паметниците на културата на територията на Община Роман изследва физическото състояние на наличните културни ценности, степента на съхранената им автентичност, както и тяхната достъпност. Изследването на тези характеристики е направено за културните ценности, попадащи в обхвата на настоящото задание.

Състоянието на НКЦ, които са изследвани, да бъде описано в таблица в Приложение към текстовата част на Предварителния проект. В заключение да се изследват тенденциите относно физическо състояние и достъпност на НКЦ на територията на Община Роман. Да се изследват реставрираните обекти на НКЦ и да се даде оценка относно автентичността на паметника след намесите.

3.8.2. Изисквания.

Условията, при които ОУПО Роман следва да гарантира териториално-устройствената защита на недвижимите културни ценности, са регламентирани в Закона за културното наследство¹. В ОУПО Роман следва да бъдат дефинирани пространствени режими за опазване на всяка недвижима културна ценност като конкретните режимни условия биват определени с акта за нейното деклариране или за предоставяне на статут. Режимът на опазване следва да посочи териториалния обхват, както и предписанията за опазване на недвижимата културна ценност и нейната среда. Дефинираният териториален обхват следва да бъде съобразен с границите на недвижимата културна ценност и охранителната ѝ зона.

В случай, че дадена единична културна ценност няма определен териториален обхват в акта за деклариране или за предоставяне на статут, за нейни граници следва да се смятат границите на имота, а за охранителна зона - територията, обхващаща непосредствено съседните имоти, а при улици до 14 метра - и срещулежащите през улицата имоти, както и уличното пространство между тях.

По отношение на археологическите обекти в Община Роман, те следва да формират защитени територии, като временните им граници и охранителни зони следва да се определят с разрешението за теренно проучване.

¹ Закон за културното наследство, чл. 78, чл. 79 и чл. 80



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

ОУПО Роман следва да определи целите, задачите и начините за устройство на защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство, обвързано с режимите за опазване. Специфичните правила и нормативи към него следва да бъдат изготвени в съответствие с дефинираните режими за опазване на недвижимите културни ценности.

В този контекст, задачите, които трябва да изпълни ОУПО Роман са следните:

- В част Анализ на Предварителния проект на ОУПО Роман следва да бъде направен цялостен анализ на историческото развитие на територията и актуалното физическо състояние на всички недвижими културни ценности, включително градоустройствената и природната им среда, както и връзката им с останалите функционални системи в Общината.
- В Предварителния проект на ОУПО Роман следва да бъдат изведени проблемите на недвижимото културно наследство.
- Да се анализира предходното устройствено и инвестиционно проектиране и реализации с оглед нуждата да се диагностицират произтеклите от тези намеси (или липса на такива) проблеми, касаещи недвижимото културно наследство.
- Да се локализируют местата и зоните на въздействия на природни и антропогенни фактори, които представляват риск за опазването на недвижимите културни ценности и на експозиционната им среда.
- В предварителната фаза на ОУПО Роман следва да се изработят специфични правила и нормативи за устройството на защитените територии за недвижимо културно наследство, както и да се определят специфични устройствени режими.
- Да се проучи необходимостта от създаване на устройствени предпоставки за опазване на цялостни културни ландшафти по смисъла на чл. 47, т.6 от Закона за културното наследство.
- Да се проучи необходимостта от разработване на План за опазване и управление на недвижимите културни ценности (ПОУ) на основание чл. 78 и чл. 81 от ЗКН за определени обекти.
- Да бъдат дефинирани критерии относно последващи изменения на ОУПО Роман във връзка с бъдещи инвестиционни намерения с цел опазването, защитата, експонирането и социализацията на обектите на недвижимото културно наследство.



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- Към Предварителния проект на ОУПО Роман следва да се изготви схема, в която да бъдат отразени защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство (териториите с особена териториално устройствена защита и тези с превантивна териториално устройствена защита) по смисъла на чл. 79, ал. 5 и ал. 6 от ЗКН, които включват всички НКЦ според списъците на НИНКН, както и обектите, посочени в списъците от Регионалния исторически музей, НАИМ-БАН и Министерство на отбраната. Освен обектите на недвижимото културно наследство схемата следва да илюстрира и техните охранителни зони, определени по реда на чл. 79, ал. 4 от ЗКН. Те трябва да бъдат отбелязани на схемата съгласно изискванията на Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.
- Територии с особена териториално устройствена защита по смисъла на чл. 10, ал. 2 от ЗУТ са онези територии, определени по реда на Закона за културното наследство като територии със специален устройствен режим. В плана следва да се отразят всички защитени територии за културно наследство (КН), за които има определени режими с актовете на деклариране и/или обявяване. Намесите в територията следва да бъдат съобразени с предписанията за устройство на територията.
- При липса на установен режим, границите и териториалният обхват на териториите с особена териториално устройствена защита (включително и за археологически обекти, притежаващи статут по смисъла на чл. 146, ал. 3 от ЗКН) следва да бъдат изведени съгласно чл. 79, ал. 4 и ал. 6 от Закона за културното наследство и да бъдат отразени коректно като защитени територии, за да може да се обособи територия за КН. Допустимостта на намесите в територията трябва да бъде определена с ОУПО Роман, като се поставят изисквания и ограничения за устройствени, строителни и други намеси с оглед съхраняването и социализацията на недвижимите културни ценности.
- Информация за възпоменателните знаци, издигнати по повод участието на България във войните и декларирани като исторически паметници с писмо на НИПК с изх. №4349/412 от 1992 год., следва да бъде изисквана от Министерство на отбраната и обектите да бъдат отразени в графичната част към ОУПО Роман, а за територията следва да бъде определен режим за устройство, осигуряващ съхраняване и социализация на недвижимите културни ценности.
- Във връзка с осъществения анализ на културното наследство на територията на Община Роман проектът следва да предложи територии с превантивна териториално устройствена защита. Като територия с превантивна териториално



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

устройствена защита следва да бъдат изведени и зоните с предполагаеми археологически структури.

3.9. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОУПО РОМАН ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗВИТИЕТО НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНАТА.

На основание чл. 106, ал. 3 от Закона за устройство на територията с ОУПО Роман трябва да бъдат определени 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.

В тази връзка задачите, които трябва да реши плана в част техническа инфраструктура, са:

- Правилата за прилагане на ОУПО Роман да регламентират условията от инфраструктурна гледна точка за промяна на предназначението на земеделски земи.
- Мрежите да се оразмеряват на базата на възможната емкост на територията, независимо, че реалното усвояване или предвиденото натоварване на някои части от територията може да настъпи след по-дълъг период.
- При необходимост от изграждане на нови (или реконструкция на съществуващи) съоръжения, необходими за функционирането на съответната мрежа, да се предложат подходящи площадки/трасета.

По отношение на водоснабдяването, ОУПО Роман трябва да се изследва и определи:

- източници - капацитет, състояние, в т.ч. идентифициране и включване в съответните групови системи на допълнителни подземни водоизточници за развитието на урбанизираните и курортните територии;
- магистрални водопроводи - капацитет и състояние, възможност за поемане на допълнително натоварване, нови трасета;
- резервоари – оценка за достатъчност на изградения обем на резервоарите;
- 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.



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- проучване на възможностите за нови водохващания и резервоари на територията на цялата Община.

По отношение на канализацията ОУПО Роман трябва да се изследва и определи:

- начин на отвеждане на отпадъчните води и определяне на места за локални пречиствателни съоръжения, както и за поетапно канализиране на други селища в райони с повишена опасност от инфилтрацията им във водоносните хоризонти;
- 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 и селищни образувания.

По отношение на електрозахранването ОУПО Роман трябва да се изследва и определи:

- доизграждане на мрежата средно напрежение и необходимост от изграждане на нови трафопостове;
- поради инвестиционни интереси за изграждане на алтернативни енергийни източници ОУПО Роман да изследва необходимостта от реконструкция и изграждане на нови ВЕ;
- недобро състояние на мрежата ниско напрежение за отделни части на урбанизираните територии, вилните зони и селищните образувания. Правилата за прилагане на ОУПО Роман да изискат от последващите подробни устройствени планове за тези територии и схемите на електроснабдяването към тях да предвидят развитието и реконструкцията на мрежата ниско напрежение.

3.10. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОУПО РОМАН ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗВИТИЕТО НА ОТДИХА И ТУРИЗМА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНАТА.

- Отразяване на актуалното състояние на инвестиционните реализации в сферата на отдиha и туризма и съобразяване с тях на предвижданията за устройство на прилежащите територии, развитието на елементите на техническата инфраструктура, предписания, свързани с опазването на ресурсите и природозащитни мероприятия и други.



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- Определяне на нови територии за развитие на рекреационни дейности, при съобразяване на следните обективни ограничители:
 - действащи режими на особена териториално устройствена защита;
 - съществуващо едро размерно озеленяване;
 - характерни елементи на ландшафта;
 - водни площи и условието за осигуряване на безпрепятствен достъп до тях;
 - висококатегорийни земеделски земи;
 - локални геофизически условия;
 - възможности за изграждане на довеждаща транспортна инфраструктура, предвид наличието на горните ограничители.
- Изследване на възможностите за прилагане на принципа на “прекъснатата урбанизация”;
- Предвиждане на “щадящи” естествената среда нормативи за устройство и застрояване на зоните за развитие на дейности, свързани с отдиха и туризма. Определянето на пределния им капацитет и устройството и застрояването им става по действащата нормативна уредба, както и съобразно следните нормативи и оразмерителни стойности;
- Развитие на зелената система на Община Роман – условие за нейната привлекателност като място за отдих и туризъм;

3.11. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОУПО РОМАН ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНОТО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЩИНАТА.

С цел опазването на околната среда, ОУПО Роман трябва да:

- зададе режим на устройство на производствените зони;
- дефинира териториите с публична държавна собственост, каквито са санитарно-охранителните зони на водоизточниците, и да зададе режим за тяхното устройство;
- очертае териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и да определи необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита;
- определи евентуалното наличие на нарушени територии за възстановяване;



ОБЩИНА РОМАН

3130 гр. Роман, бул. Христо Ботев № 132-136

тел. 09123/20 64, факс 09123/2349

e-mail: roman@roman.bg web: www.roman.bg

- отрази наличието на територии, нуждаещи се от активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия и естетическо оформяне.

Изброените изисквания към изготвянето на Общия устройствен план на Община Роман са на основание чл. 106 от Закона за устройство на територията.