

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА БАНСКО

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА
ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
НА ОБЩИНА БАНСКО**

2016 година

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА БАНСКО

Г л а в а п ъ р в а О Б Щ И П О Л О Ж Е Н И Я

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

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

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

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

(2) ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ:

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

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

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

5. регламентират задължителни изисквания към последващото подробно устройствено планиране;

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

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

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

(2) Границите на новопредвидените територии за урбанизация се конкретизират поимотно с последващите цялостни подробни устройствени планове по чл. 3б.

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

Глава втора **УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ**

Раздел I

Общи положения

Чл. 5. (1) С ОУПО общинската територия се разпределя на видове територии с основно предназначение, видове и разновидности устройствени зони и самостоятелни терени с устройствен режим.

(2) Разновидностите на устройствените зони по ал. 1 включват и такива, предназначени за прилагане на ограничителните режими на защитените зони, включени в екологичната мрежа „Натура 2000” по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

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

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

5. нарушени територии за възстановяване.

(2) Жилищните устройствени зони са с преобладаващо застрояване с малка височина в две разновидности, означени с Жм и Жм 1.

(3) Производствените устройствени зони са със следните разновидности:

1. „Предимно производствена зона”, означена с **Пп**;
2. „Предимно производствена зона в Натура 2000”, означена с **Пп1**.

(4) Рекреационните устройствени зони включват следните видове:

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

(5) Озеленени територии, определени като устройствени зони са със следните разновидности:

1. „Озеленена територия в населено място”, означена с **Оз**;
2. „Озеленена територия за спорт и развлечения”, означена с **Озс**;
3. „Озеленена територия за широко обществено ползване извън населените места”, означена с **Озс1**;
4. „Озеленена територия за спорт и развлечения извън населените места”, означена с **Озс2**;
5. „Изоляционно озеленяване”, означена с **Ози**.

(6) Смесените зони обхващат следните видове и разновидности:

1. „Смесена обслужваща и производствено-складова зона”, означена със **Соп**;
2. „Смесена обслужваща и производствено-складова зона в Натура 2000”, означена със **Соп1**;
3. „Смесена общественообслужваща зона”, означена със **Соо**.

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

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

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

1. земеделски територии;
2. горски територии.

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

1. обслужващи дейности;
2. производствено-складови дейности;
3. техническа инфраструктура и комунално стопанство;
4. транспортна инфраструктура;
5. инфраструктура, обслужваща селското стопанство;
6. недвижими културни ценности;
7. обществено озеленяване за широко обществено ползване и със специфично предназначение.

Раздел II

Режим на устройство и застрояване на устройствените зони

1. Жилищни устройствени зони

Чл. 8. (1) Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина, означени с **Жм**, се прилагат за устройство на жилищните територии във всички населени места в общината, освен за частите от гр. Банско и с. Филипово, описани в ал.ал. 2, 3 и 4 на този член.

(2) Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина, разновидност **Жм1** се прилагат за устройство на част от жилищната територия, разположени между ул. ул. „Патриарх Евтимий”, „България”, „Стефан Стамболов”, „Ангел Кънчев”, „Христо Матов” и „Глазне” в гр. Банско. За УПИ с лице към описаните гранични улици, режимът на устройствената зона се променя, като се прилага режимът на устройствена зона **Жм**. Последващите подробни устройствени планове на територията в границите на устройствена зона **Жм1** запазват улично-кварталната структура и начина на основно застрояване.

(3) Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина, разновидност **Жм1** се прилагат и за устройство на жилищната територия, предвидена в ОУПО за разширение на селищната територия на с. Филипово.

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

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

| Наименование на зоната | Код | Пзастр. макс. (%) | Кинт макс. | Позел. мин. (%) | Н макс. (етажи) | Други правила и бележки |
|--|-----|-------------------|------------|-----------------|-----------------|---|
| Жилищна устройствена зона за застрояване с малка височина | Жм | 50 | 1,2 | 40 | 10 (3 ет.) | Минимум 1/3 от озел. площ – дървесна растителност. |
| Жилищни устройствени зони за застрояване с малка височина - разновидност | Жм1 | 50 | 1,0 | 40 | 7,5 (2 ет.) | Минимум 1/3 от озел. площ – дървесна растителност. Нормативите се отнасят за ново строителство. За НКЦ и охр. им зони се прилагат предписанията на компетентния орган по ЗКН. |

2. Производствени устройствени зони

Чл. 9. (1) Производствените устройствени зони се разполагат в и извън границите на населените места и включват две разновидности:

1. „Предимно производствена зона”, означена с **Пп**;
2. „Предимно производствена зона в Натура 2000”, означена с **Пп1**.

(2) Производствените устройствени зони се устройват съгласно чл. 22 и чл. 25 на Наредба № 7.

(3) Производствените устройствени зони се застрояват при спазване на следните нормативи:

| Наименование на устройствената зона | Код | Макс. Плътност на застр. (%) | Макс. Кинт | Мин. озел. площ (%) | Н макс. (етажи) | Други правила и бележки |
|--|-----|------------------------------|------------|---------------------|-----------------|--|
| Предимно производствена зона | Пп | 80 | 2,4 | 20 | 10м (до3ет.) | Н макс. не се отнася за съоръжения. Показателят за Пзастр. включва технологичните пътища и обслужващите открити площи. |
| Предимно производствена зона в Натура 2000 | Пп1 | 50 | 1,5 | 40 | 10м (до3ет.) | Н макс. не се отнася за съоръжения. Показателят за Пзастр. включва технологичните пътища и обслужващите открити площи. |

3. Рекреационни устройствени зони

Чл. 10. (1) Устройствовите зони „Курорт” (**Ок**) се разполагат в и извън населените места.

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

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

| Наименование на устройствената зона | Код | Макс. Плътност на застр (%) | Макс. Кинт | Мин. озел. площ (%) | Н макс. (етажи) | Други правила и бележки |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|------------|---------------------|-----------------|--|
| Курорт | Ок | 30 | 0,9 | 50 | 10 м (3ет.) | Минимум ½ от озел. площ – дървесна растителност Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ |

(4) С подробните устройствени планове по чл. 16 от ЗУТ да се предвидят ядра на обществено обслужване, за разполагане на обектите по чл. 28, ал.1, т. 3 от Наредба №7.

Чл. 11. (1) Устройствените зони „Ваканционно селище” (Ос) се устройват в съответствие с разпоредбите на чл. 28, ал. 1 от Наредба № 7.

(2) Устройствените зони „Ваканционно селище” се застрояват при спазване на следните правила и нормативи:

| Наименование на устройствената зона | Код | Макс. Плътност на застр (%) | Макс. Кинт | Мин. озел. площ (%) | Н макс. (етажи) | Други правила и бележки |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|------------|---------------------|-----------------|--|
| Ваканционно селище | Ос | 30 | 0,6 | 50 | 7,0м (2ет.) | Минимум ½ от озел. площ – дървесна растителност Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ |

Чл. 12. Вилните зони се устройват и застрояват в съответствие с разпоредбите на чл. 29 от Наредба №7.

Чл. 13. (1) Устройствените зони „Зона за други рекреации” (Од) са предназначени за изграждане на инфраструктура на зимните спортове и атракции.

(2) В зоните по ал. 1 се изграждат ски писти, в т.ч. с изкуствена настилка, детски писти и други съоръжения за зимни и летни спортове и атракции („снежен парк”), пътнически въжени линии (вкл. станции), сгради за обслужващи дейности (хранене, служби по сигурността, обслужване на инфраструктурата и др., свързани с основните дейности); обекти на техническата инфраструктура, места за паркиране.

(3) Устройствените зони „Зона за къмпинг” (Од1) са предназначени за къмпипането с каравани и кемпери.

(4) В зоните по ал. 3 се устройват паркоместа за кемпери и каравани, както и за кемпер (каравана) + палатка. Допуска се изграждане на приемна и административна сграда, както и на обекти за хранене и на техническа инфраструктура.

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

| Наименование на устройствената зона | Код | Макс. П застр (%) | Макс. Кинт | Мин. Позел. (%) | Н макс. (етажи) | Други правила и бележки |
|--|-----|-------------------|------------|-----------------|-----------------|---|
| Зона за други рекреации | Од | 10 | 0,2 | 60 | 7,0м (2ет.) | Застроителните нормативи се отнасят за високо строителство, без писти и др. съоръжения. Изисква се затревяване на естествените писти. |
| Зона за други рекреации-разновидност „Зона за къмпинг” | Од1 | 5 | 0,1 | 30 | 7,0м (2ет.) | |

4. Устройствени зони за озеленени територии

Чл. 14. (1) Устройствените зони „Озеленена територия в населено място” (Оз) са предназначени за изграждане на озеленени площи за широко обществено ползване в населените места (паркове и градини), предназначени за ежедневен отдих и тихи занимания.

(2) Зоните по ал 1 се устройват в съответствие с чл. 32 от Наредба № 7, с изключение разполагане на спортни съоръжения, в т.ч. площадки за скейтборд и ролери и атракционни, създаващи наднормен или дразнещ шум.

Чл. 15. (1) Устройствените зони „Озеленена територия за спорт и развлечения” (Озс) са предназначени за изграждане на покрити и открити обекти за спортни дейности и за развлечения в населените места, в т.ч. обектите за професионален и масов спорт, описани в §5, т. 68 а) от Допълнителни разпоредби на ЗУТ, с необходимата за функционирането им техническа инфраструктура.

(2) В устройствените зони по ал. 2 минималната озеленена площ е 20%, съгласно разпоредбата на чл. 33, ал. 2 от Наредба № 7.

Чл. 16. (1) Устройствените зони „Озеленена територия за широко обществено ползване извън населените места” (Озс1) са извънселищни, в т.ч. и горски паркове, предназначени за ежедневен и седмичен отдих, масов спорт и развлечения.

(2) Зоните по ал. 1 се устройват в съответствие с чл. 32 от Наредба № 7, като в зависимост от конкретните природни условия в тях се разполагат ботанически и зоокътове, съоръжения за екстремни спортове и игри, водни атракционни и др., при максимално съхраняване на естественото озеленяване и при спазване на следните изисквания:

1. преместваемите търговски обекти с обща площ до 1 на сто от площта на зоната (съгласно чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 7), да не бъдат на повече от един етаж;

2. откритите обекти за спорт по чл. 32, ал.1, т. 3 от наредбата да бъдат на зелен терен;

3. други обекти по чл. 32, ал.1, т. 3 (концертни естради, атракциони, изложбени площи), както и спомагателни и обслужващи обекти към тях по чл. 32, ал. 2 да бъдат също предвидени в подробните планове като временни (преместваеми) конструкции;

4. изискванията по т.т. 1, 2 и 3 се отнасят и за случаите по чл. 32, ал. 4, като в тези случаи обектите по чл. 32, ал. 1, т. 2 да не заемат повече от 10 на сто от площта на УПИ.

Чл. 17. (1) Устройствените зони „Озеленена територия за спорт и развлечения извън населените места” (**Озс2**) са предназначени за изграждане на спортни съоръжения или комплекси, предимно за професионален спорт.

(2) В устройствените зони по ал. 1 минималната озеленена площ е 30 %, при максимално запазване на естествено озеленяване.

(3) При възникване на инвестиционна инициатива извън устройствените зони по ал. 1 се допуска последваща промяна на предназначението на поземлени имоти в земеделски и горски територии за изграждане на открити спортни обекти на зелен терен, при спазване норматива по чл. 33, ал. 2 от Наредба № 7, настоящите Правила и нормативи и режимите на особена териториалноустройствена защита, ако такива са въведени по реда на специални закони.

Чл. 18. (1) Устройствените зони „Изоляционно озеленяване” (**Ози**), са озеленени площи със специфично предназначение - част от зелената система на общината. Те са предназначени за осигуряване на благоприятна екологическа обстановка и комфорт на обитаването в населените места и селищните образувания.

(2) Зони по ал. 1 се устройват между урбанизирани територии за обитаване и такива за производствени и животновъдни дейности, както и покрай участъци от трасета на републиканската пътна инфраструктура, прилежащи на населените места.

(3) В устройствените зони по ал. 1 се изпълнява озеленяване с подходяща едроразмерна растителност на база дендрологичен проект. Те се стопанисват и поддържат, като част от зелената система на съответното населено място.

5. Смесени устройствени зони

Чл. 19. (1) Устройствената зона от вида „Смесена обслужваща и производствено-складова зона” включва две разновидности:

1. „Смесена обслужваща и производствено-складова зона” - **Соп**;

2. „Смесена обслужваща и производствено-складова зона в НАТУРА 2000” - **Соп1**.

(2) В устройствените зони по ал. 1 се допуска изграждането на малки и средни предприятия за незамърсяващи производства и занаятчийски работилници, офис-сгради; обекти на деловото обслужване и на епизодичното, периодичното, ежедневно търговско обслужване; пасажерски хотели; тържища; обекти на логистиката и транспорта, в т.ч. обществени паркинг-гаражи. Допуска се и изграждане на жилище на собственика и на охраната.

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

| Наименование на зоната | Код | Макс. Пзастр (%) | Макс. Кинт | Мин. Позел. (%) | Н макс. (етажи) | Други правила и бележки |
|---|------|------------------|------------|-----------------|-----------------|--|
| Смесена обслужваща и производствено-складова зона | Соп | 60 | 1,8 | 30 | 10 м (до3 ет.) | Н мах. не се отнася за съоръжения. Показателят за Пзастр. включва технологичните пътища и обслужващите открити площи в УПИ за произв.-складови дейности. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ |
| Смесена обслужваща и производствено-складова зона в Натура 2000 | Соп1 | 40 | 1,2 | 50 | 10 м (до3ет.) | Н мах. не се отнася за съоръжения. Показателят за Пзастр. включва технологичните пътища и обслужващите открити площи в УПИ за произв.-складови дейности. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ |

Чл. 20. (1) Устройствените зони от вида „Смесена обществено-обслужваща” (**Соо**) се разполагат в или извън населените места. Те са предназначени за изграждане на обекти на ежедневното и периодично обслужване (търговско, информационно, делово и пр.), вкл. сгради с представителни, културни и други обществени функции. Допуска се също изграждане на жилище на собственика. В смесените обществено-обслужващи зони се изграждат обществени озеленени площи и пешеходни пространства със съответното градско обзавеждане и обществени паркинги.

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

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

6. Устройство на земеделските територии

Чл. 21. (1) С ОУПО се установява режим на превантивна защита, с който се запазва фактическото им ползване, без да се влошават техните качества, за следните земеделски територии:

1. земеделските земи от I-ва до VI-та бонитетна категория включително;
2. земеделските земи с трайни насаждения и зеленчукови градини;
3. земеделски земи с изградени напоителни системи;
4. земите, заети от пасища и мери;
5. полезащитни горски пояси;
6. земеделски земи, попадащи в границите на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие.

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

1. изграждане на крайпътни обслужващи обекти (бензиностанции, газостанции, автосервиси, заведения за обществено хранене, мотели, складове);
2. създаване или разширяване на озеленени площи за широко обществено ползване – извънселищни паркове, както и за открити спортни обекти – игрища и тенис-кортове със затревен терен, както и голф-игрища;
3. изграждане на обекти на транспортна и друга техническа инфраструктура и на комуналното стопанство, включително хидромелиоративни мрежи и съоръжения, свързани с тяхната експлоатация;
4. за разширение на съществуващи или създаване на нови гробищни паркове;
5. изграждане на нови полезащитни пояси;
6. изпълнение на дейности и строителство, свързани с опазването и експонирането на обекти на недвижимото културно наследство.

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

| Макс. Пзастр (%) | Макс. Кинт | Макс. Пзастр (%) | Н мах. (етажи) | Други правила и бележки |
|------------------|------------|------------------|----------------|---|
| 40 | 0,8 | 30 | 7 м (2) | Н не се отнася за съоръжения. Допуска се изграждане и на жилище за собственика и за охраната. Задължително осигуряване необходимите паркоместа за посетителите в границите на УПИ |

(4) За обектите по ал. 2, т. 3, местоположението и териториалният обхват на промяната на предназначението се определят при съблюдаване на технологичната и икономическата целесъобразност и изискванията за опазване на компонентите на околната среда.

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

(6) Допусканията по ал. 2 за земеделски територии, попадащи в обхвата на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) са приложими, доколкото не противоречат на плана за управление на съответната защитена зона, респ. на заповедта за обявяване и стандартния формуляр.

7. Устройство на горските територии

Чл. 22. (1) С ОУПО се установява режим на превантивна защита, с който се запазва фактическото им ползване, без да се влошават техните качества, на специалните горски територии по чл. 5, ал. 3 от Закона за горите (ЗГ).

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

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

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

(5) Изключенията по ал. 2 за горски територии, попадащи в обхвата на защитени зони по ЗБР са приложими, доколкото не противоречат на плана за управление на съответната защитена зона, респ. на заповедта за обявяване и стандартния формуляр.

8. Устройство на нарушени територии

Чл. 23. (1) На техническа и биологическа рекултивация подлежат:

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

(2) Територията на закритото сметище в землището на гр. Добринище след рекултивация се устройва с подробен устройствен план за ползване като къмпинг за каравани и кемпери (устройствена зона Од1), както и за изграждане на лифтова станция с паркинг.

(3) На останалите територии по ал. 1, т. 1 и т. 2 се извършва рекултивация за последващо ползване като земеделска земя.

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

9. Териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия

Чл. 24. (1) Територии за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия са:

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

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

1. за горските територии в границите на НП „Пирин” - съобразно предвижданията на Плана за управление;
2. за останалите специални горски територии – чрез прилагане на режим на превантивна устройствена защита, съгласно чл. 22, ал 1;
3. за всички горски територии се изисква при оформяне на крайнините на горите, както и покрай преминаващите през тях пътища, да се прилага свободно очертаване, като се следват гънките на терена и естествената конфигурация на масива и се избягват правите редове.

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

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

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

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

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

(8) С последващите подробни планове се съхраняват характеристиките на селищните ландшафти, като с устройствените правила и нормативи се запазват характерните за мястото начин и характер на застрояване, разполагане на основното застрояване в границите на урегулираните поземлени имоти, както и специфични изисквания, отнасящи се за максимална застроена площ на обектите от основното застрояване в урегулирани поземлени

имоти с големи размери, за вида на озеленяването, за опазване на исторически формирани структури и тяхната среда и др.

10. Специални изисквания при устройството и застрояването на територията

Чл. 25. (1) Не се допуска промяна на предназначението на поземлените имоти на водни обекти и строителство в тях, освен на водностопански и хидротехнически системи и съоръжения.

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

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

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

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

(6) Изпълнението на корекциите на реките и други укрепителни и геозащитни съоръжения в населени места и селищните образувания да става на основание проекти с архитектурна част, в която да се определя подходящо оформяне, чрез ползване на естествени местни облицовъчни материали и/или озеленяване.

Чл. 26. (1) При изработването на нови подробни устройствени планове на населените места или изменение на планове за части от населени места да се предвиждат мерки за рехабилитация, реконструкция и/или доизграждане на водопроводните системи, включително подмяна на амортизираните водопроводи, с оглед преодоляване загубите на питейни води.

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

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

Чл. 27. (1) По съществуващи и нови комуникационни артерии (пътища и улици) през или в близост до населени места и селищни образувания с шумово натоварване над граничните стойности на нивата на шума по Наредба № 6/2006 г. на МЗ и МОСВ за показателите за шум в околната среда, с подробните устройствени планове в зависимост от конкретните условия се предвижда шумозащитно озеленяване в необходимия обхват и ширина или изграждането на изкуствени шумозащитни екрани, при спазване разпоредбите на Закона за пътищата.

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

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

Чл. 28. (1) При изработване на цялостните подробни устройствени планове за новоурбанизираните територии, елементите на уличната мрежа да се планират с минимална ширина 15 м., като се предвиди двустранно едроразмерно озеленяване, с възможност за паркиране между дърветата.

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

Раздел III

Устройствен режим на обособените самостоятелни терени

Чл. 29. Самостоятелните терените за обслужващи дейности, означени с **T1**, се устройват и застрояват в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Наредба № 7 и при спазване на приложимите разпоредби от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

Чл. 30. Самостоятелните терени за производствено-складови дейности, означени с **T2**, се устройват и застрояват съобразно съответните технологични и санитарно-хигиенни изисквания, в съответствие с разпоредбите на чл. 25 от Наредба № 7 и при спазване на приложимите разпоредби от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

Чл. 31. (1) Самостоятелните терени за техническа инфраструктура и комунално стопанство, означени с **T3**, включват площите, необходими за изграждането на съответните площни и линейни обекти на техническата инфраструктура и на комуналното стопанство, както и нормативно определените предпазни и сервитутни площи (ивици) с ограничителен режим на застрояване и/или изпълнение на мелиоративно (изолационно) озеленяване.

(2) Разположението и необходимите площи на терените по ал. 1 за разширение на съществуващи и изграждане на нови обекти се определят със специални технико-икономически проучвания. Окончателното местоположение и обхват, определени с подробните устройствени планове, се отразяват на „дежурната карта” по чл. 38.

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

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

Чл. 32. (1) В самостоятелни терени за транспортна инфраструктура, означени с **T4**, са включени:

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

5. терени за инфраструктура на въздушния транспорт.

(2) За терените по ал. 1, т.1 и т.3, отнасящи се за проектни трасета и съоръжения, които в ОУПО са с приблизителното местоположение, окончателното местоположение се определя с подробен устройствен план на база специализирани проучвания и се отразява на „дежурната карта” по чл. 38. При определянето на нови трасета в максималната възможна степен се ползват трасетата на съществуващи полски и горски пътища.

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

(4) Участъците от велосипедни алеи и пешеходни пътеки извън населените места и селищните образувания, попадащи в границите на защитени зони по ЗБР, се изграждат на земна основа, без трайни настилки.

(5) На основание разрешение по чл. 26, ал. 3. от Закона за пътищата, в обхвата на съществуващите, както и при реконструкция на нови пътища се извършват специализирани проучвания, проектиране и изпълнение на саниране на съществуващо и изпълнение на ново крайпътно озеленяване, при съблюдаване на принципите, описани в т. 9.2.3.3. от Обяснителната записка към ОУПО.

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

(7) С подробните устройствени планове по чл. 16 от ЗУТ на териториите в гр. Банско, посочени в ОУПО, се определят УПИ с подходящо разположение за изграждане на буферни обществени паркинг-гаражи. Организацията и обслужването на системата обществени паркинги в града, както и видът и капацитетът на отделните съоръжения, се определят със специализирана проектна разработка. Обществени паркинги се устройват и при станциите на въжените пътнически линии извън населените места.

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

(9) Терените с инфраструктура за въздушния транспорт се устройват на база генерален план по чл. чл. 124 до 127 от Наредба № 4 / 2001 г. на МРРБ за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, в съответствие със специализираната нормативна уредба,

технологичните и експлоатационните изисквания и изискванията за опазване на околната среда и санитарно-хигиенната обстановка.

Чл. 33. (1) Самостоятелните терени за инфраструктура, обслужваща селското стопанство, означени с **Т5**, включват животновъдни ферми, складове за временно съхраняване на селскостопанска продукция и инвентар и други.

(2) Терените по ал. 1 се устройват по реда и условията на Наредба № 19 / 2012 г. на МЗХ и МРРБ за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им или като самостоятелни терени за производствено-складови дейности по чл. 31, в случаите, когато наредбата не е приложима.

Чл. 34. (1) В самостоятелни терени за недвижими културни ценности, означени с **Т6**, са включени защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на чл. 79, ал. 5 от Закона за културното наследство, разположени извън урбанизираните територии.

(2) Терените по ал. 1 са предназначени за дейности, насочени към опазването и социализация на недвижимите културни ценности и се устройват в съответствие с режимите за опазване, респ. документите и процедурите, регламентирани в раздел V „Териториалноустройствена защита” от Закона за културното наследство. Устройствените планове и инвестиционните проекти, засягащи защитени територии за опазване на културното наследство, преди одобряването им подлежат на съгласуване по реда на чл. 84 от ЗКН.

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

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

Чл. 35. (1) Озеленените площи за широко обществено ползване – паркове, градини и улично озеленяване по регулация, както и линейното едроразмерно улично озеленяване, извън посочените в раздел II, т.4 „Устройствени зони за озеленени територии”, се устройват, поддържат и ползват в съответствие с предвижданията на действащите подробни

устройствени планове, Наредба № 7 и съответните общински наредби, както и с препоръките, включени в т. 10.2.3. от Обяснителната записка към ОУПО.

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

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

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

Глава трета

ПОСЛЕДВАЩО ПОДРОБНО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

Чл. 36. (1) Общият устройствен план на общината се прилага чрез предимно цялостни подробни устройствени планове на урбанизираните територии и на структурни елементи на извънселищната територия.

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

1. населените места в случаите, когато анализът по § 1 от Преходните и заключителни разпоредби е показал, че действащата им планова основа не може да бъде приведена в съответствие със съвременните нужди чрез частично изменение;
2. териториите, предвидени за разширение на съществуващи населени места;
3. съществуващите селищни образувания без подробни планове и новосъздаваните селищни образувания за рекреационни, производствено-складови, обслужващи дейности, както и със смесено предназначение, вкл. разположените върху бивши стопански дворове на ТКЗС и ДЗС;
4. за териториите за озеленяване, спорт и развлечения – подробни устройствени планове по чл. 62 от ЗУТ,

5. за специалните горски територии с рекреационно значение, териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия нарушени територии за възстановяване - специализирани подробни устройствени планове по чл.111 от ЗУТ.

Чл. 37. Всички планове по чл. 36, ал. 2 се изработват в съответствие със следните общи изисквания:

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

Глава четвърта

НАБЛЮДЕНИЕ, ОТЧИТАНЕ ПРИЛАГАНЕТО И ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

Чл. 38. (1) С оглед на системното наблюдение и оценяване степента на прилагане на общия устройствен план на общината, кметът на община Банско вписва в регистъра по чл. 5, ал. 5 от ЗУТ:

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

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

1. всички заявени от заинтересованите лица инвестиционни инициативи, изискващи или не промяна на предназначението на поземлени имоти в земеделски или горски територии;
2. всички решения за променено предназначение на земеделски земи или гори;
3. всички одобрени планове за управление на защитени територии по ЗЗТ и защитени зони по ЗБР, респ. определените в тях режими;
4. режимите за опазване на недвижими културни ценности (граница, охранителни зони, предписания за опазване), определени по реда на Закона за културното наследство.

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

Чл. 39. Община Банско създава и поддържа архив на записите на уличните видео камери за проследяване на промените в транспортната обстановка и за нуждите на транспортното планиране и проектиране.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) Одобрените подробни устройствени планове за територията на община Банско запазват действието си, при съобразяване на разпоредбата на чл. 103а от ЗУТ.

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

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

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

1. плановете, чието действие се потвърждава;

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

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

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

§2. (1) При изработването на цялостните подробни устройствени планове на териториите, включени в границите на устройствени зони «Курорт» в землището на гр. Банско (1 Ок, 2 Ок, 3Ок, 4Ок, 5Ок, 6 Ок), ограничителната линия на застрояване в УПИ, прилежащи на защитената територия по ЗЗТ НП «Пирин», да се отдръпнат в максимална степен от границата на защитената територия, като незастроената част от УПИ се предвиди за озеленяване.

(2) В плановете по ал.1, изработени по чл. 16 от ЗУТ, върху незастроените части от териториите, граничещи със защитената територия, при възможност да се предвидят УПИ за озеленяване.

§3. При изработването на подробен устройствен план на територията, включени в границите на устройствена зона «Зона за други рекреации» в землището на гр. Добринище (1Од), застрояването, допустимо по настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ, да бъде разположено в ниската (северната) част на зоната.

§4. С подробните планове на урбанизираните територии в границите на защитени зони по ЗБР, начинът на застрояване по отношение основното застрояване е „свободно“, като „свързано“ застрояване се допуска по изключение в до два съседни УПИ, за съобразяване със съществуващо застрояване и/или при лице на УПИ с ограничени размери, недопускащи свободно застрояване.

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

1. архитектурно-художественото оформяне на строежите и публичните пространства в гр. Банско;
2. оформянето на елементите на външната реклама и на трайните информационно-указателни табели;
3. оформянето на индивидуалните и типови преместваеми обекти за

търговска дейност и на други елементи на градското обзавеждане.

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

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

(3) До изпълнението на процедурите по ал. 1 за опазване на археологическите ценности извън населените места и селищните образувания да се прилагат режимите по чл. 35 от Наредба № 7, съгласно Приложение 3б към т. 9.7. от Обяснителната записка към ОУПО.

(4) Към подробните устройствени планове на населени места с наличие на недвижими културни ценности се разработват специфични правила и нормативи по чл. 13, ал. 2 от ЗУТ, при съблюдаване разпоредбите на чл. 13, ал. 6 от ЗУТ и чл. 80, ал. 2 от ЗКН.

§7. Неразделна част от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ са мерките и условията, определени в т. В от Становище по Екологичната оценка на РИОСВ Благоевград № БД-02/01.10.2015 г., отнасящи се към прилагането на ОУПО (вж. Приложение № 1).

§8. (1) Настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ са изработени на основание чл. 104, ал. 2. от Закона за устройство на територията и са неразделна част от Общия устройствен план на община Банско и се одобряват едновременно с него.

(2) За неуредените с настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията и опазването на околната среда и на природното и културно наследство на община Банско, се прилагат разпоредбите на действащите закони и подзаконови нормативни документи.

* * *

**МЕРКИ И УСЛОВИЯ,
ОТНАСЯЩИ СЕ КЪМ ПРИЛАГАНЕТО НА ОУПО**
(по т. В от СТАНОВИЩЕ ПО ЕКОЛОГИЧНАТА ОЦЕНКА на РИОСВ Благоевград
№ БД-02/01.10.2015 г.)

1. С подходяща гъстота и разположение на новото застрояване да се осигуряват достатъчни свободни пространства за въздушен обмен, разсейване на вредни потоци замърсен атмосферен въздух от автомобилния трафик, производства, строителни дейности и др.
2. Избягване на високо строителство и сгради, предизвикващи естетически дискомфорт сред живущите и туристите.
3. Да се проучи възможността за редуциране на площта на територията северно от ул. „Патриарх Евтимий“ в гр. Банско с режими на „Предимно производствена зона“ и „Смесена обслужваща и производствено-складова зона“.
4. Да се ограничи до два етажа или до 12 м. височината на застрояване на Смесените обслужващи и производствено-складови зони, Смесените обществено-обслужващи и Предимно производствените зони, разположени в извънселищните територии.
5. Стимулиране ползването на алтернативни екосъобразни енергийни източници - „зелена енергия“.
6. Разширение, реконструкция на съществуващата водопроводна мрежа и подмяна на азбесто-циментовите и стоманени водопроводи.
7. Доразвитие и доизграждане на разделната канализационната мрежа в гр. Банско, изграждане на канализационни мрежи и пречиствателни станции за отпадъчни води в определените населени места на Общината.
8. С оглед подобряване на качеството на питейните води да се предвиди изграждане на малки пречиствателни станции в по-големите селища на територията на Общината.
9. Оценка проводимостта на водопроводите и увеличаване на диаметрите им при подмяна, ако това е необходимо.
10. Да се установят източниците на замърсяване на повърхностните и подземни води на територията на Общината - източници на дифузно замърсяване (населени места без изградена канализация, замърсяване с отпадъци и др.), както и промишлени предприятия и животновъдни обекти без съвременни системи за пречистване на водите. Планиране и поетапно ликвидиране на същите.

11. Учредяване на санитарно-охранителни зони около водоизточници на питейно-битово водоснабдяване и минерални находища, съгласно изискванията на Наредба № 3/16.10.2000 г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителни зони около водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточници на минерални води използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди.

12. Бъдещите постройки да се разположат извън района на крайбрежните заливаеми ивици и извън зоните определени с потенциален риск от наводнения.

13. Заливаемите тераси на реките и сервитута на хидротехническите съоръжения да бъдат съобразени, като се гарантира и безпрепятствен достъп до речните корита за почистване и контрол.

14. Съобразяване на конкретното проектиране с резултатите от геоложки, инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания и изследвания, каквито следва да се провеждат за конкретизиране на условията за фундиране и изграждане на нови и/ли реконструкция на сгради, водопроводни и канализационни мрежи, пречиствателните станции и други съоръжения и комуникации.

15. Осъществяване на водовземането от съществуващите и евентуално новоизградени водовземни съоръжения от подземни води в съответствие с разрешителния режим по Закона за водите и наредбите към него.

16. Опазване на водовземните съоръжения за питейно-битово водоснабдяване и на минералните води в съответствие със забраните и ограниченията на Наредбата за зоните за защита на подземните води по чл. 135, т.6 от Закона за водите.

17. Качествено изпълнение на строителните работи и рекултивация на нарушени терени след приключване на строителните работи и привеждането им в естетичен вид.

18. Да се определи терен за разделно събрани биоразградими отпадъци с възможности за последващо третиране.

19. Да се стимулират традиционните практики за домашно компостиране и оползотворяване на биоразградимите отпадъци.

20. Запазване на съществуващите крайпътни озеленени площи с изолационни и защитни (в т.ч. ветро и снегозащитни) функции.

21. Изграждане на залесени крайпътни изолационни площи по съществуващи и нови трасета в близост до населени места - по проектно обходно трасе на републикански път в участъка северно от Добринище и селищни образувания, вкл. обходни в необходимия обхват и ширина.

22. Да се изгради предвидения южен ринг на гр. Банско, по трасе извън границите на защитената територия и защитените зони.

23. Строителните дейности, които са в границите на защитената зона BG0001030 „Родопи Западни“ да се извършват в границите на съществуващата инфраструктура - черен път и урбанизирани територии собственост на ДГС и ДЛС.

24. Управлението на отпадъците да бъде съобразено с общинската/регионалната програма за управление на отпадъци разработена за периода 2015 - 2020 г., съгласно Методически указания, утвърдени със Заповед № РД-211/31.03.2015 г. на министъра на околната среда и водите.

25. Приоритетно газифициране на съществуващи и новоизграждащи се хотелски комплекси и битово газифициране на гр. Банско, а в по-далечна перспектива и на населените места от селищна зона Банско.

26. При изграждането и реконструкцията на водоземните съоръжения, довеждащите водопроводи и напорните резервоари да се използват само безопасни за здравето реагенти и материали сертифицирани от акредитирани органи по сертификация, за контакт с питейна вода и/или одобрени от Министерството на здравеопазването.

27. За използване на водата от новите резервоари за питейно-битови цели е необходимо да се предприемат действия за доказване на съответствието на нейните качества с изискванията на Наредба № 9 за качеството на водата, предназначена за питейно-битови цели (обн. ДВ, бр. 30/2001 г., изм. ДВ, бр. 15/2012 г.).

28. При изграждането на парковата зона със спортна и детска площадка край р. Места, между с. Филипово и с. Места, попадаща изцяло в защитена зона BG0001021 Река Места да се запази естествения вид на растителната покривка, а където е необходимо да се възстановят и/или подобрят полуестествените местообитания, за да се сведе въздействието до незначително.

29. Да не се използват в допълнителното озеленяване чужди, инвазивни видове. Да се запазят изцяло крайречните тераси и прилежащата крайречна растителност. Да не се допуска изграждане на съоръжения в непосредствена близост с бреговете на реката.

30. По време на строителството се налага да се заложат превантивни мерки, които са твърде общи и регламентирани от действащото законодателство, но са свързани с минимизиране на битовото замърсяване по отношение на различните компоненти, от които зависи и състоянието на флората, фауната и природните местообитания.

31. Да се предвидят подходящи мерки за неутрализиране на твърдите битови отпадъци, с оглед на недопускане увеличаването на синантропни видове - гризачи, мухи и хлебарки, които са преносители на заболявания по хората и животните.

32. Да се спазват нормативните предписания за опазване от пожари, за да не се разрушават местообитания и биотопи на редки и застрашени от изчезване животински и растителни видове и съобщества.

33. Да има подробно изготвен план за мероприятия и дейности свързани с експлоатацията и поддръжката на курортните зони. Тук влиза изграждане на водоснабдителна, електропреносна мрежи и инфраструктура, съобразена с бъдещите нужди и потребление.

34. Необходимо е провеждането на подробна разяснителна кампания сред участниците в строителните и експлоатационни дейности, с цел предотвратяване на щети върху растителния и животински свят в района.

35. Недопускане на разливи на горива и смазочни материали от строителните машини и съоръжения, и изхвърляне на строителни и битови отпадъци.

36. Да се предвидят местни видове при изграждането и поддържането на зелените системи и паркове, включени в територията или граничещи с територията на защитените зони, с цел опазване видовото разнообразие в тези зони и ограничаване възможността за нахлуване на чужди и инвазивни видове в защитените зони.

37. Особено значение при озеленяването и разполагането на структурните елементи на парка, да се отдели при ползването на речните корита свързани с водосбора на р. Места.

38. Да се предвиди минимално въздействие на граничните територии при реконструкцията на пътната мрежа в рамките на защитените зони.

39. Оптимално използване на природни терени за социализиране на обекти на културно историческото наследство, при минимално използване на прилежащите територии в рамките на защитените зони.

40. Планирането и провеждането на мероприятия по защита от наводнения да се извършва в съответствие с Предварителната оценка на риска от наводнения и Плана за управление на риска от наводнения.