

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

Глава първа.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

ОБХВАТ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН.

Чл. 1. Основна цел на общия устройствен план е да осигури устойчиво развитие и благоустрояване на община Варна и на прилежащата ѝ акватория, в съответствие характерните за тях природни и общественно-икономически дадености и да създаде най-благоприятни условия за живеене, труд и отдих на постоянното ѝ население и гостите на град Варна.

Чл. 2.(1) Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Варна определят изискванията, устройственото и функционалното предназначение и ограниченията при устройственото планиране на територията на община Варна и на прилежащата ѝ акватория.

(2) Неразделна част от настоящите правила и нормативи за прилагане на ОУП са показателите за устройство и застрояване на отделните видове територии, устройствени зони и самостоятелни терени, както и ограниченията и изискванията при изработване на подробните устройствени планове за устройствените зони и самостоятелните терени определени в Приложение № 1.

Чл. 3.(1) Общият устройствен план обхваща територията на община Варна в административно-териториалните им граници. Графичната част на плана е изработена в мащаб 1:10 000 и в мащаб 1:25 000.

(2) Неразделна част от общия устройствен план са:

- 1 правилата и нормативите за прилагането му;
2. придружаващите го схеми и обяснителни текстове.

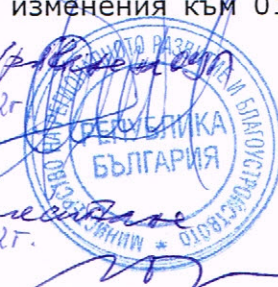
Чл.4. (1) Според основното ѝ предназначение, определено с общия устройствен план, територията на община Варна се разделя на: урбанизирани територии (селищните територии на населените места и на селищните образувания с национално и местно значение) и извънурбанизирани територии - земеделски територии, горски територии, защитени територии и нарушени територии за възстановяване.

(2) В общия устройствен план са определени:

1. границите на урбанизираните територии на населените места - селищната територия, обхваната от строителните граници, определени с общия градоустройствен план на община Варна от 1982 г. и неговите изменения към 01 януари 2008 г;

Съгласно Заповед *за отмяна на*
№ РД-02-14-2100/31.09.2012г.

Съгласно Заповед *за изменение*
№ РД-02-14-1449/4.06.2012г.



2. границите на разширяване на строителните граници на съществуващите урбанизирани територии и на новоурбанизираните територии;

3. границите на крайбрежната плажна ивица (морските плажове), на територията на община Варна, съгласно координатния регистър към съставените актове за изключителна държавна собственост ;

4. границите на охранителните зони „А“ и „Б“ по Закона за устройството на черноморското крайбрежие;

5. териториите на защитните и рекреационните гори;

6. защитените територии и защитените зони;

7. териториите и участъците от акваторията със статут на паметници на културата;

8. границите на териториите с ограничителен режим, подчинен на изисквания, свързани със сигурността и отбраната на страната, включително охраната и контрола на държавната граница;

9. териториите и зоните, в които не се допуска ново строителство.

Глава втора.

УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ.

Чл.5.(1) Урбанизираните територии обхващат съществуващите селищни територии на гр. Варна и на селата Звездица, Казашко, Каменар, Константиново и Тополи, териториите на селищните образувания с местно и национално значение, определени с актовете за създаването им, както и териториите за разширение на населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на селищните образувания (курорти и курортни комплекси, ваканционни селища). Съществуващата и новата граница на урбанизираната територия са определени в графичната част на общия устройствен план на община Варна.

(2) Извънурбанизираните територии са земеделски, горски, нарушени и защитени територии, пътища, водни течения, междуселищни инфраструктурни проводи, специални терени и терени с друго предназначение, които обхващат цялата останала територията на община Варна.

(3) С общия устройствен план са обособени групи устройствени зони и техни разновидности, както и територии със самостоятелен устройствен режим по правилата на чл. 6, ал.1 и ал.2 от Наредба №7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

(4) С общия устройствен план са предвидени параметрите за допустима урбанистична намеса в извънурбанизираните територии, като са определени зоните, в които е допустимо застрояване и условията за промяна на предназначението им и за разрешаване на строителство.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-14419/3.09.2012г.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-14419/4.06.2012г.



Чл.6.(1) В урбанизираните територии се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени:

1. група жилищни устройствени зони (Ж);
2. група централни устройствени зони (Ц);
3. група смесени многофункционални устройствени зони (Смф);
4. група устройствени зони за общественообслужващи дейности (О);
5. група производствени устройствени зони и терени (П);
6. група устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система в урбанизираните територии;
7. устройствена зона за спорт и атракции (Са);
8. група курортни устройствени зони (Ок);
9. територии с режим на културно-историческа защита (Ткин);
10. самостоятелни терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура (Т);
11. самостоятелни терени за специални обекти на сигурността и отбраната (Тсп);

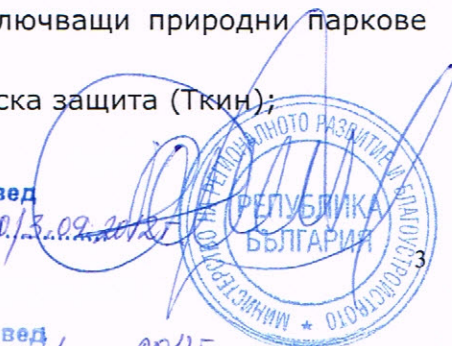
(3). Устройството и застрояването на териториите по ал. 1, т.9, както и на териториите със специфични изисквания към устройството и застрояването им, попадащи в други устройствени зони, се осъществява по специфични правила и нормативи – неразделна част от плана.

Чл.7.(1) В извънурбанизираните територии се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени:

1. в земеделските територии (Сс):
 - а) устройствена зона за земеделски нужди с възможност за промяна на предназначението (Сср);
 - б) устройствена зона за земеделски нужди без възможност за промяна на предназначението (Ссб);
2. в горските територии (Г):
 - а) устройствена зона за гори без възможност за промяна на предназначението (Г);
 - б) защитни и противоерозионни гори, зелени зони и защитни пояси по чл. 5, ал.2 от ЗГ (Гз);
 - в) Специални горски територии по чл.5, ал.3, т.3 ЗГ с рекреационно значение (Гр);
 - г) Специални горски територии по чл. 5, ал.3, т. 2 ЗГ - самостоятелни терени за горски разсадници, трайни насаждения, опитни полета на научни институти, разсадници и други (Ггр).
3. в защитените територии:
 - а) територии за защита на природни обекти, включващи природни паркове (Рпп), защитени местности (Рдз) и влажни зони (Вз);
 - б) група територии с режим на културно-историческа защита (Ткин);
 - в) охранителни зони на водоизточници;

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-2200/3.09.2015

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-1449/4.06.2015



4. в нарушените територии:

а) зони със строителна забрана;

б) райони засегнати от древни, стари и съвременни активни свличания;

(2). Устройството и застрояването на териториите по ал. 1, т.3, б.,б" се осъществява по специфични правила и нормативи – неразделна част от плана.

Чл.8. Границите на устройствените зони и самостоятелните терени се определят както следва:

1. в съществуващите урбанизирани територии – по съществуващи улици, квартали и микрорайони.

2. в новоурбанизираните територии - по трасетата на съществуващи и новопроектирани улици и естествени ограничители (пътища, ж.п. линии, водни течения, теренни форми и др. под.).

РАЗДЕЛ I.

ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ.

ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ. ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ С КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ.

ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ С КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ В НОВОУРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ.

Чл.9. Жилищните устройствени зони се застрояват предимно със сгради за постоянно и/или временно обитаване. Урегулирани поземлени имоти с нежилищни функции се определят въз основа на подробен устройствен план.

Чл.10.(1) Изработването на план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на съществуващите жилищни комплекси се допуска в обхват на целия жилищен комплекс или за структурна част от него – група квартали или отделен квартал.

(2) С плановите по ал.1 се решават съвременните градоустройствени проблеми свързани с обитаването, паркирането и гарирането, изграждането на обекти на общественото обслужване и други сгради, с които се обогатява структурата на съществуващите жилищни комплекси.

(3) С подробните устройствени планове за реструктуриране на жилищните комплекси се допуска промяна на тяхната структура и застрояване, включително и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за отделни сгради или групи от сгради. При определяне на разстоянията между съществуващите и новопредвидените сгради се спазват едновременно правилата на комплексното застрояване и изискванията за разстояние на сградите до страничната граница и до границата към дъното на урегулирания поземлен имот съгласно действащата нормативна уредба към момента на изготвяне и одобряване на подробния устройствен план.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2200/3.08.2022

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1448/4.06.2022



(4) Показателите за плътност и интензивност на застрояване за жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк), определени в Приложение № 1 се отнасят спрямо площта на нетната жилищна територия на жилищния комплекс (площта на жилищния комплекс без площите на зоните по ал.7 и площта на прилежащите улици).

(5) С подробния устройствен план по ал.1 може да се определят плътност и интензивност за отделните квартали от комплекса. Плътността и интензивността на застрояване в урегулираните поземлени имоти за съществуващите и новопредвидените сгради или групи от сгради по ал.3 не може да надвишава определените с Общия устройствен план параметри за съответната устройствена зона, съответно за отделния квартал.

(6) Изключение от правилото на предходната алинея се допуска с подробен устройствен план за терени общинска собственост, предназначени за реализация на социални жилищни програми в ж.к. „Вл.Варненчик“. Застрояването в такива терени се предвижда с показатели за устройствена зона „Жг“ със следните стойности:

- Максимална плътност на застрояване: 50%,
- Максимална интензивност на застрояване (Кинт): 3,0
- Минимална озеленена площ: 30%.

(7) Зоните за обществено обслужване, за спорт и атракции и зоните за градски паркове и градини, попадащи на територията на жилищните комплекси се устройват съобразно показателите за съответната устройствена зона определени в Приложение № 1.

(8) С плана по ал. 1 не се допуска да се променя предназначението на терени на изградени училища и детски градини и на съществуващи озеленени площи за широко обществено ползване.

Чл.11. Плановите за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на съществуващите жилищни комплекси задължително се придружават от правила и нормативи за прилагането им, както и от подробен устройствен план за паркове и градини, в който задължително се определят озелените площи за широко обществено ползване, които са публична собственост.

Чл.12.(1) Проектите за подробни устройствени планове за жилищните устройствени зони с комплексно застрояване в новоурбанизираните територии, се изработват предимно съобразно изискванията на нормативната уредба за устройство на територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация.

(2) В жилищните устройствени зони с комплексно застрояване в новоурбанизираните територии, с подробен устройствен план се предвижда комплексно застрояване в големи урегулирани поземлени имоти, съчетано със застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти.

(3) В устройствените зони по ал.1 се допуска изграждането на:

1. сгради за постоянно и временно обитаване;

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2000/3

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.12



2. обекти на ежедневно обществено обслужване, в това число детски заведения и училища;

3. подземни паркинги и гаражи;

4. допълващо застрояване по реда на действащата нормативна уредба към момента на изготвяне и одобряване на подробния устройствен план с изключение на стопански и второстепенни постройки.

5. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за обслужване на сградите и другите обекти, както и на други благоустройствени мероприятия;

6. обекти за спорт, отдих и рекреация, разположени в самостоятелни сгради или в партерните нива на жилищните сгради.

(4) С подробния устройствен план по ал.1 в урегулираните поземлени имоти за комплексно застрояване може да се определят зони за застрояване и зони без застрояване. Достъпът до зоните за застрояване се осъществява чрез вътрешна алейна мрежа. Разположението на вътрешната алейна мрежа се установява чрез трасировъчен план и координатен регистър на точките, неразделна част от одобрения план за регулация.

(5) Границите на зоните за застрояване се определят с ограничителни линии за застрояване. Минималното разстояние между ограничителните линии на отделните зони на застрояване се определя с плана за застрояване.

(6) В зоните за застрояване се предвижда изграждането на отделни свободностоящи сгради или групи от сгради. Конкретното им разположение в зоната за застрояване може да се определя въз основа на обемно-устройствено проучване или въз основа на ситуация, при спазване на правилата за комплексно застрояване съгласно действащата към момента на изготвяне и одобряване на подробния устройствен план нормативна уредба за комплексно застрояване. Допустимо е очертанията на подземните нива на сградите да излизат извън ограничителните линии на застрояване, когато попадат под трасетата на новопредвидената алейна мрежа и/или са предвидени съгласно подробния устройствен план при спазване на изискванията за минимален процент на озеленяване, в т.ч. за дървесна растителност.

(7) Пространството около сградите в зоните за застрояване се предвижда за изграждане на подходи, алеи, открити паркинги с подходящо затревяване (на бетоново-тревна фуга или с друго целесъобразно техническо решение), както и за озеленени площи.

Чл.13.(1) Зоните без застрояване по чл.12, ал.4 се устройват като озеленени площи

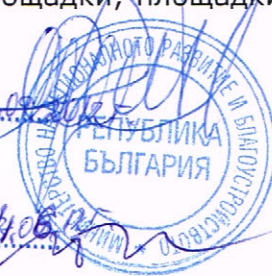
(2) В озеленените площи за широко обществено ползване, както и в зоните без застрояване по предходната алинея, могат да се разполагат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство, рекламни и информационни елементи, както и да се изграждат детски площадки, площадки за

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2300/3.09.2015

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.2015



спортни и културни дейности и др. открити обекти, които не могат да заемат повече от 10 % от площта на озеленените площи.

(3) В озеленените площи за широко обществено ползване с площ до 3 ха се допуска изграждането на обекти със спортни и атракционни функции, както и сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха, които не водят до промяна на основните характеристики на озеленената площ, при спазване на следните показатели:

- Максимална плътност на застрояване: 2 %;
- Максимална интензивност на застрояване (Кинт): 0,02;

(4) Спазването на изискванията по предходните алинеи се доказва с подробен устройствен план за паркове и градини за озеленените площи - публична собственост и за озеленените площи в поземлените имоти - частна собственост, който се разработва като неразделна част от плана по чл. 12, ал.1 и при спазване на разпоредбите на чл. 19 и чл.20 от настоящите правила и нормативи..

РАЗДЕЛ II

ЦЕНТРАЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.14.(1) Застрояването в централните устройствени зони „Ц1“ и „Ц1*“ – новият делови център се осъществява с устройствени показатели, условия и ограничителни указани в Приложение №1, въз основа на подробни устройствени планове, придружени от правила и нормативи за тяхното прилагане.

(2) Показателите за застрояване за зони „Ц1“ и „Ц1*“ указани в Приложение №1 се определят спрямо площта на всеки един квартал в обхвата на зоната.

(3) Отделни урегулирани поземлени имоти с обществено предназначение в централните устройствени зони „Ц1“ и „Ц1*“ могат да се застрояват с показатели, по-високи от указаните в Приложение №1, ако с обемно устройствено проучване, ПУП и РУП, разработени в обхват най-малко един квартал се докаже спазването на устройствените показатели за зоната в границите на квартала. С обемно устройствено проучване, ПУП и РУП се обосновава осигуряването на необходимите места за гариране и/или паркиране, озеленяване, както и спазване на изискуемите отстояния от жилищни сгради, детски и болнични заведения, социални домове и училища.

(4) В поземлените имоти в границите на централните устройствени зони „Ц1“ и „Ц1*“, които към датата на влизане в сила на общия устройствен план имат начин на трайно ползване за пристанищни дейности, до отпадане на нуждите от използването им за това, могат да се реализират инвестиционни инициативи за изграждане на нова, както и за реконструкция на съществуващата пристанищна инфраструктура при спазване на ЗМПВВППРБ, ЗУЧК и ЗУТ, респективно на действащата нормативна уредба към момента на изготвяне на подробния план.

(5) Промяната на начина на трайно ползване на поземлените имоти по ал.4 и определянето на конкретно предназначение за други нужди в съответствие с предвижданията на устройствените зони „Ц1“ и „Ц1*“ се допуска въз основа на

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-2200/30

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-1449/40647

подробен устройствен план. В заданието за проектиране се обосновава отпадането на нуждите от използването им за пристанищни дейности, както и съответствието на инвестиционните инициативи с предвижданията на общия устройствен план, с Националната програма за развитие на пристанищата за обществен транспорт по ЗМПВВППРБ и с генералния план за развитие на пристанище за обществен транспорт с национално значение Варна. Заданието за проектиране се съгласува с МТИТС.

РАЗДЕЛ III

УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА КУРОРТНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.15. На територията на община Варна се обособяват следните курортни устройствени зони:

1. курортни зони и комплекси (Ок);
2. курортни зони и комплекси в зелена среда (Ок1).

Чл.16. Курортните устройствени зони се застрояват със сгради за временно обитаване и обслужващи обекти и съоръжения за нуждите на индивидуалния и организиран отдых и туризма, съчетано със сгради с жилищни функции. Отделни урегулирани поземлени имоти с жилищни функции се определят въз основа на подробен устройствен план.

Чл.17. (1) В новоурбанизираните територии за курортни устройствени зони, с подробен устройствен план, изработен съгласно изискванията на нормативната уредба за устройство на територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация се предвижда свободно, групово и комплексно застрояване в големи урегулирани поземлени имоти, съчетано със застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти.

(2) При изработването на подробните устройствени планове и урегулиране на поземлените имоти в курортните устройствени зони с комплексно застрояване се спазват правилата на чл. 12 ал.3 – ал. 7, чл.13, чл. 19 и чл. 20 от настоящите правила и нормативи.

РАЗДЕЛ IV

УСТРОЙСТВО НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА.

Чл.18. (1) Зелената система на община Варна се състои от съществуващите и новопредвидените озеленени площи за широко и ограничено обществено ползване в урбанизираните територии, защитните и рекреационните гори (курортни гори и местности, горски паркове и зелени зони извън урбанизираните територии), горите и земите от горския фонд, попадащи в защитените територии, обявени по реда на Закона за защитените територии и в защитените зони, обявени по реда на Закона за биологичното разнообразие.

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-2200/38

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-1449/406



(2) Основа на зелената система на община Варна са озеленените площи за широко обществено ползване - общоградските паркове, районните и микрорайонните паркове, градските и кварталните градини и скверове, уличното озеленяване, защитни зелени пояси около водните обекти, озеленяването на сервитутните ивици на линейните съоръжения на техническата инфраструктура и др.

(3) Допълващи зелената система са озеленените площи за ограничено обществено ползване - озеленени площи на жилищни, вилни, обществени, производствени, курортни и спортни сгради и комплекси, както и озеленените площи с друго специфично предназначение - озеленените площи в терените за представителни нужди (резиденции), озеленените площи в терените със специално предназначение: гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, защитни насаждения - мелиоративно озеленяване покрай деретата, санитарнозащитно озеленяване, зелени пояси около магистралите и промишлените зони и др.

(4) Не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове.

(5) Не може да се променя предназначението на територии и поземлени имоти, попадащи в границите на устройствените зони и самостоятелни терени по чл.21, предвидени за озеленени площи, които не са реализирани, освен на части от тях за изграждане на елементи на техническата инфраструктура или на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

(6) Промяната на предназначението на територии и поземлени имоти по ал. 5 се разрешава след обществено обсъждане от общинския съвет с решение, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

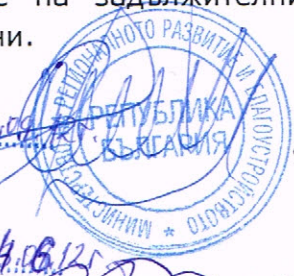
Чл.19. (1) Част от зелената система са и частите от поземлени имоти притежаващи екологични, рекреационни и естетични качества. В устройствените зони за комплексно застрояване в новоурбанизираните територии, в тези площи се включват озеленените площи за широко обществено ползване публична общинска собственост, определени, съгласно изискванията на нормативната уредба за устройство на територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация.

(2) С подробен устройствен план на съответната устройствена зона и самостоятелен терен или части от тях, се определя местоположението на озеленените площи по предходната алинея, както и вида съвместими функции и активности, позволяващи запазване на основните им характеристики и използването на рекреационните им качества, включително и чрез обособяването им като зони без застрояване в урегулираните поземлени имоти.

(3) Във всички устройствени зони и самостоятелни терени се допуска премахване на съществуваща ценна дървесна растителност само в предвидените в действащата нормативна уредба случаи и след изпълнение на задължителни компенсационни мероприятия предписани от компетентните органи.

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-2200/3.09.2014

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-1449/4.06.2014



Чл.20. (1) Озеленените площи за широко обществено ползване – публична собственост на общината, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение се определят от общинския съвет с приемането на подробни устройствени планове за паркове и градини за устройствените зони по чл. 21, т.1 и 2.

(2) С решението по ал.1 общинският съвет обосновава конкретните общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин и определя поземлените имоти частна собственост, които ще бъдат отчуждени по реда на Закона за общинската собственост.

(3) В поземлени имоти частна собственост с екологични, рекреационни и естетични качества, които попадат в границите на устройствените зони по чл. 21, т.1 и 2 могат да се предвидят дейности съвместими с основното предназначение на територията (отдых, спорт и рекреация), и предполагащи широк обществен достъп без да се изисква непременно отчуждаването им. Режимът на устройство и застрояване на тези поземлени имоти се определя с подробен устройствен план за паркове и градини по ал.1 при спазване на показателите на застрояване, изискванията и ограниченията при застрояването, посочени в Приложение № 1.

(4) Подробните устройствени планове по предходната алинея задължително се придружават от правила и нормативи за прилагането им, с които се определят условията, осигуряващи изграждането и стопанисването на тези площи чрез общо ползване, допустимите дейности и функции, разполагането на преместваемите обекти, провеждането на мероприятията по благоустройството и паркоустройството.

Чл.21. Зелената система обхваща следната група устройствени зони и самостоятелни терени:

1. устройствена зона за градски паркове и градини за широко обществено ползване (Зп);
2. Устройство зона за специализирани паркове в урбанизираните територии (Тзсп);
- 3.самостоятелни терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути и други открити водни течения в урбанизирани територии (Тзв);
4. устройствена зона за спорт и атракции (Са).
5. самостоятелни терени за гробищни паркове (Тгп);
6. самостоятелни терени за разсадници, трайни насаждения, опитни полета на научни институти, и други в урбанизирани територии (Тгр).
7. група горски устройствени зони и самостоятелни терени (Г)

Чл.22.(1) За териториите, заети от дерета и открити водни течения заедно с принадлежащите към тях земи се разрешава единствено изграждане на противоерозионна и мелиоративна инфраструктура въз основа на одобрени, след изготвяне на необходимите хидравлични анализи по Закона за водите (респективно

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-2200/30.08.2012

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-1449/4.08.2012



действащата нормативна уредба към момента на изготвяне на подробния план), подробни устройствени планове.

(2) С подробните устройствени планове за териториите по ал.1 се определят:

а) границите (регулационните линии) на дерета и открити водни течения, които са и граници на собственост;

б) мерките за корекция на деретата, инженерните съоръжения, необходими за тяхното функциониране и поземлените имоти или частите от тях, подлежащи на отчуждаване за задоволяване на обществени потребности от общинско значение;

б) линията на застрояване в прилежащите урегулирани поземлени имоти, която не може да бъде на по малко от 20 м от талвега на дерето.

(3) В процеса на изработване на подробните устройствени планове по предходната алинея се правят специализирани проучвания, които доказват възможностите на дерето да поеме и отведе висока вълна.

(4) Коритото на дерето, в участъка, който служи за отвеждане на водите не може да бъде залесявано с храстова и високостеблена растителност.

(5) В горски и земеделски територии не се допуска урегулиране на поземлени имоти и смяна на предназначението на земята на 50 м. от талвега на деретата.

РАЗДЕЛ V ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.23.(1) Горските територии обхващат следната група горски устройствени зони и самостоятелни терени (Г):

1. устройствена зона за гори без възможност за промяна на предназначението (Г);

2. защитни и противоерозионни гори, зелени зони и защитни пояси по чл. 5, ал.2 от ЗГ (Гз);

3. Специални горски територии по чл.5, ал.3, т.3 ЗГ с рекреационно значение (Гр);

4. Специални горски територии по чл. 5, ал.3, т. 2 ЗГ - самостоятелни терени за горски разсадници, трайни насаждения, опитни полета на научни институти, разсадници и други (Ггр).

(2) Устройствозните зони и самостоятелни терени по ал. 1, т. 1, т.2 и т.4 се определят като зони за защита от урбанизация по смисъла на чл. 12, ал.1, т.3 от Закона за горите.

Чл.24.(1) Устройството на специалните горски територии с рекреационно значение по чл. 23, ал.1, т. 3 се извършва въз основа на цялостни специализирани подробни устройствени планове по чл. 111 ЗУТ, изготвени в съответствие с областните планове за развитие на горските територии и с горскостопанските планове или програми.

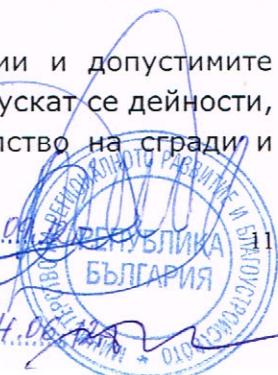
(2) С плановите по ал.1 се определят основните функции и допустимите дейности в специалните горски територии по чл. 23, ал.1, т.3. Допускат се дейности, свързани с отдих, туризъм, спорт и атракции, както и строителство на сгради и

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-22.00.3.00

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.2022



съоръжения, обслужващи или съвместими с основното предназначение на специалните горски територии с рекреационно значение, определя се местоположението на имотите за застрояване и функциите съвместими с отдиха и туризма.

(3) Строителството в специалните горски територии по чл. 23, ал.1 т. 3 се разрешава в отделни урегулирани поземлени имоти за застрояване, определени с цялостните планове по ал.1 и след промяна на предназначението на УПИ за застрояване, проведено по реда на Закона за горите.

Чл.25.(1) В специалните горски територии по чл. 23 не се допуска изграждане на пътни огради и устройването на ловни райони, не се допуска изграждане на ферми за отглеждане на дивеч, люпилни и риболюпилни. Не се допуска промяна на предназначението на териториите с цел обитаване, производствени и складови дейности. Инфраструктурата на отдиха и туризма (алеи, заслони, поставяеми елементи и оборудване – пейки, маси, огнища, детски съоръжения и др.) се изгражда по правилата на чл. 152 от ЗГ без смяна предназначението на горите.

(2) В горските територии без смяна на предназначението на горите се изграждат обектите по чл. 54, ал.1 (без т.3, б. "в") и по чл. 153, ал.1 от Закона за горите.

РАЗДЕЛ VI

ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ

Чл.26. Границите на защитените територии по Закона за защитените територии: природен парк „Златни пясъци“, защитени местности „Казашко“, „Мочурището“, „Ракитника“, „Лиман“ (Паша дере) са определени с актовете за създаването им.

Чл.27.(1) Устройство на природен парк „Златни пясъци“ се осъществява съгласно план за управление на парка и въз основа на специализирани подробни устройствени планове, изготвени в съответствие с плана за управление, при спазване изискванията на Закона за защитените територии и на Закона за горите, респективно действащата нормативна уредба към момента на изготвяне на подробните устройствени планове.

(2) Посредством управлението на природен парк „Златни пясъци“ се опазват ценни естествени природни хабитати с национално и европейско значение, уязвими от замърсяване с непречистени води и отпадъци, силно туристическо присъствие и нарушена цялост от застроени дворни пространства. В парка се забраняват дейности водещи до замърсяване с отпадъци и непречистени води, временно съхраняване на отпадъци, изграждането на временни и преместваеми обекти, както и устройването на палаткови лагери.

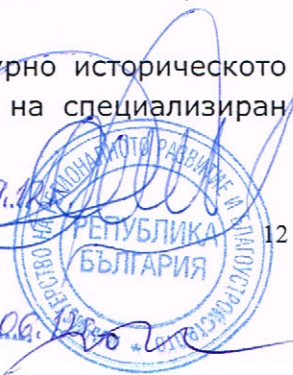
(3) Консервацията и реставрацията на обектите на културно историческото наследство на територията на парка се извършва въз основа на специализиран

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1200/3.09.12

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.12



подробен устройствен план и при спазване на Закона за паметниците на културата и музеите.

Чл.28.(1) За обектите, които са предмет на урбанистична намеса и попадат в защитените територии по чл. 26 от настоящите правила и нормативи, извън Природен парк „Златни пясъци“, се изготвят подробни устройствени планове, които се придружават от оценка за съвместимостта им с предмета и целите на опазване на съответната защитена зона, изготвена при условията и по реда на Закона за биологично разнообразие.

(2) С плановете по ал.1 се определят:

1. зоните за застрояване и допустимите дейности в тях;
2. приетите компенсационни мероприятия (ако има такива).
3. мерките за охрана и защита на естествения ландшафт и природната среда;
4. териториите и зоните в които не се допуска човешка намеса.

РАЗДЕЛ VII

ИЗИСКВАНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОЖКИТЕ УСЛОВИЯ

Чл.29.(1) На територията на община Варна съгласно схемата за инженерно-геоложкото райониране се обособяват зона със строителна забрана и райони, засегнати от древни, стари и съвременни активни свличания.

(2) Районите, засегнати от древни, стари и съвременни активни свличания обхващат инженерно-геоложки район "А" включващ териториите, засегнати от стари, стабилизирани и съвременни активни свличания и абразионни участъци с два подрайона както следва:

1. подрайон „Аа“ – с активни свлачищни и абразионни процеси, в т.ч. територии негодни за строителство;

2. подрайон „Аб“ – територии, съседни на такива с активни свлачищни и абразионни процеси;

(3) Извън зоните и районите по ал.1 и ал.2 се обособяват следните инженерно-геоложки райони:

а. Инженерно-геоложки район "Б" обхващащ терените, разположени в близост до морето и езерото, изграден от морско-езерни отложения;

б. Инженерно-геоложки район "В" обхващащ всички терени, изградени от неучаствували в свлачищни процеси отложения, включващ два подрайона както следва:

1. подрайон „Ва“ – изграден от льосоподобни отложения;

2. подрайон „Вб“ – изграден от глинесто-песъчлив, скален и полускален инженерно-геоложки комплекс.

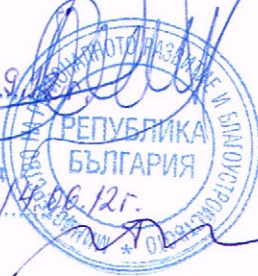
(4) В зоните по ал. 2 се допуска изработване и одобряване на частични подробни устройствени планове за отделни имоти само при изпълнени условията на чл.33 и чл.36 от настоящите правила и нормативи.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2200/3.9.12г.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-144/9.12.06г.



(5) Проектите за подробни устройствени планове за зоните по ал.2 и ал.3 задължително се придружават от план-схеми за геоложки проучвания и схеми за укрепване. Проектите за нови подробни устройствени планове и за изменения на действащите подробни устройствени планове за зоните по ал.1 и ал.2 се съобразяват с изпълнените укрепителни мероприятия. С проектите се предвиждат мерки за запазване на изградените противосвлачищни съоръжения и КИС (контролно-измерителни системи), както и възможности за мониторинг и ремонтно възстановителни работи.

Чл.30.(1) Устройството и застрояването на устройствените зони, на части от тях и на терените с устройствен режим, попадащи в инженерно-геоложки район "А" с рискови геоложки условия за строителство, се извършва при реализиране на специални мерки за допълнително заздравяване на земната основа и/или допълнително конструктивно осигуряване на сградите и съоръженията.

(2) Допустимостта, степента и характерът на строителното усвояване на терените (урегулираните поземлени имоти), попадащи в зоните по ал.1, се определят след извършване на инженерно-геоложки проучвания в границите на съответния подрайон.

(3) Инженерно-геоложките проучвания по ал. 2 задължително се приемат от специализиран експертен съвет.

(4) В зоните, обхванати от свлачищни процеси, в които бъде допуснато застрояване по реда на ал. 2, не може да се изграждат попивни кладенци за отвеждане на битовите отпадъчни води. Външните ВиК мрежи се изграждат според изискванията за строителство в свлачищни терени.

Чл.31. В зоните с активни и потенциални свлачища от инженерно-геоложки район "А", в които бъде допуснато застрояване по реда на чл. 30, ал. 2, строителство се разрешава след изготвяне на подробни устройствени планове в обхват съобразен с резултатите от извършените инженерно-геоложки проучвания, съгласно чл.29, ал.5 от настоящите правила и нормативи, съдържащи цялостни схеми за укрепителни мероприятия и:

1. извършване на инженерно-геолошко проучване, доказващо устойчивостта на терена, в който попадат имотите предмет на подробните планове;

2. изграждане в зоната на свлачищния масив на трайни свлачищноукрепителни и отводнителни, а при необходимост и на брегоукрепителни съоръжения, след отчитане на тяхната ефективност от специализиран експертен съвет. Тези съоръжения следва да представляват цялостна интегрирана система.

3. изграждане на необходимите системи за отвеждане на повърхностните и битовите отпадни води, като не се допуска временно използване на черпателни шахти.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2200/3.9.2014

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.2015



Чл.32. В зоните с древни, условно стабилизираны свлачища от инженерно-геоложки район "А", в които бъде допуснато застрояване по реда на чл. 30, ал. 2, строителство се разрешава след:

1. извършване на конкретно инженерно-геолошко проучване, доказващо устойчивостта на терена, в който попада конкретния урегулиран поземлен имот в естествено състояние, по време на строителство и експлоатация;

2. изграждане на необходимите системи за отвеждане на повърхностните и битовите отпадни води от цялата местност.

3. съгласуване с Басейнова дирекция в случаите на използване на пречиствателни съоръжения и отвеждане на условно чистите води в съществуващи дерета..

Чл.33. В териториите попадащи в инженерно-геоложки район "Б" с плитки подпочвени води и опасност от заблатяване, строителство се разрешава след подробни инженерно-геоложки проучвания и при специални условия на фундиране – пясъчни възглавници, пилотно фундиране и др. след задължително предварително изпълнение в достатъчно широк териториален обхват на мероприятия за осушаване, дрениране и отвеждане на плитките подземни води.

Чл.34.(1) В териториите попадащи в инженерно-геоложки район "Ba" изграден от льосоподобни отложения строителството се извършва при съобразяване на изискванията за фундиране за такива райони.

(2) В райони с изявени карстови процеси застрояването се извършва, като се вземат конкретни мерки срещу изменения в хидравличния и санитарен режим.

Чл.35. Устройството и застрояването на територии с наличие на минерални извори се определя с подробни устройствени планове при спазване на съответните санитарно охранителни зони.

РАЗДЕЛ VIII ИЗИСКВАНИЯ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЧНИТЕ УСЛОВИЯ

Чл.36. (1) С подробните устройствени планове за територии с предвидено свързано основно застрояване се осигурява възможност за отваряне на ветрови коридори, съобразени с локалната честотна роза на вятъра.

(2) УПИ с лице на три и повече улици или ъглови УПИ със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, разположени извън охранителни зони „А“ и „Б“ по ЗУЧК, извън устройствените зони с комплексно проектиране и застрояване, за висококатегорийно обитаване (Жкн1), както и извън терените за ниско застрояване с допълнителни специфични изисквания (Жм2) се застрояват с плътност не по-висока от 80%, и без ограничаване на коефициента за интензивност на застрояването (Кинт). Озеленената площ в такива УПИ не може да бъде по-малко от 10% от площта на всеки имот.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2200/3.9.12

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.6.12



Чл.37. С подробните транспортно-комуникационни схеми към подробните устройствени планове за новоурбанизираните територии, при техническа възможност, се предвиждат велосипедни полоси прокарани в напречния профил на улиците, самостоятелни велосипедни алеи, зони за велосипедно движение и велосипедни паркинги.

Чл.38. С подробните устройствени планове за устройствените зони с обекти с повишени изисквания за шумозащита – детски, здравни и учебни заведения, се предвижда изграждането на шумозащитни екрани и/или зелени пояси около източниците на шум.

Чл.39. С подробните устройствени планове за устройствените зони с проявени катастрофални свлачища от инженерно-геоложки район „А“ и изпълнени укрепителни и отводнителни съоръжения се определят зони с ограничения за застрояване с цел осигуряване на експлоатацията и поддържане на изградените системи.

Чл.40. В жилищните устройствени зони, разположени в непосредствена близост до производствени зони, когато попадат в обхвата на хигиенно-защитни зони, обусловени от намиращи се в тях съществуващи предприятия, не се допуска увеличаване гъстотата на обитаване над фактическата, както и изграждане на училища, детски и здравни заведения.

РАЗДЕЛ IX

УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОХРАНИТЕЛНА ЗОНА „А“ И ОХРАНИТЕЛНА ЗОНА „Б“ ПО ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВОТО НА ЧЕРНОМОРСКОТО КРАЙБРЕЖИЕ

Чл.41.(1) Охранителна зона „А“ обхваща територията и частта от акваторията на Черно море определени по действащата нормативна уредба за устройство на Черноморското крайбрежие.

(2) В зоната на острова, границата на охранителна зона „А“ се провежда на разстояние 100 м. на запад от мислената линия, свързваща най-южната точка на възлолома с най-североизточната точка на буната на плаж „Аспарухово“.

(3) Охранителна зона „Б“ обхващаща териториите, попадащи в ивицата с широчина 2 км от границата на зона „А“. В границите на охранителна зона „Б“ не се включват урбанизираните територии на град Варна и на селата Звездица, Казашко, Каменар, Константиново и Тополи, определени с общия градоустройствен план на община Варна от 1982 г. и неговите изменения към 1 януари 2008 г.

Чл.42.(1) Устройството и застрояването на поземлени имоти, части от които попадат едновременно в охранителни зони „А“ и „Б“ по Закона за устройството на

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2200/3.9.12

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.12

черноморското крайбрежие се определя с подробен устройствен план – план за регулация и застрояване. В съответствие с устройствената зона, в която попада поземления имот, с плана за регулация и застрояване в границите на урегулирания поземлен имот се определят подзона в обхвата на охранителна зона „А“ с пределно допустими показатели на застрояване съгласно чл. 10, ал.3 от ЗУЧК и подзона в обхвата на охранителна зона „Б“ с пределно допустими показатели за застрояване съгласно чл. 12 от ЗУЧК. Допустимото застрояване във всяка една от зоните се определя на базата на площта от поземления имот, попадаща в съответната подзона.

(2) В случаите, когато в охранителна зона „А“ или в охранителна зона „Б“ попада незначителна част от поземлен имот, за която с плана за регулация и застрояване не може да се образува самостоятелна подзона за застрояване в нейните граници – т.е. е с размери и площ по-малки от минималните нормативно изискуеми за образуването на урегулиран поземлен имот, поземленият имот се урегулира по правилата на съответната охранителна зона.

(3) Плътността и интензивността на застрояване в УПИ с лице на три и повече улици или в ъглови УПИ със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, не могат да превишават пределно допустимите показатели за съответната охранителна зона.

Чл.43.(1) За осигуряване на свободен достъп до морския бряг се изработват цялостни подробни устройствени планове за съществуващите крайбрежни паркове – Приморски парк, Аспарухов парк, паркът на кв. „Галата“, парк „Жеравен връх“ (Турна тепе), както и за новопредвидения крайбрежен фито-дендро парк „Галата-Карантината“. С тях се осигуряват непрекъснатост на зелените площи и напречни връзки към крайбрежните зелени зони и крайбрежната алея с максимален изохрон 10 мин.

(2) С подробните устройствени планове за централната устройствена зона (Ц1*) на новия делови център – „Острова“ задължително се осигурява свободен пешеходен крайбрежен достъп до водата с минимална ширина 6,00 (включително и в сградите, чиито строителни линии съвпадат с границите на брега, чрез колонади и пасажии или по друг подходящ начин) по фронта на зоната.

(3) С подробните устройствени планове за териториите на езерния бряг се осигурява свободен пешеходен крайбрежен достъп до водата.

РАЗДЕЛ X

УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА НОВОУРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ

Чл. 44.(1) За определяне на конкретното предназначение, устройство и застрояване на поземлените имоти в новоурбанизираните територии се изработват подробни устройствени планове. Същите следва да бъдат съобразени с изискванията на нормативната уредба за устройство на територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация.

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-2200/3.9.12

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-1449/4.6.12



(2) Проектите по ал.1 се изработват по възлагане на община Варна или от заинтересовани лица след разрешение от кмета на общината и обхващат цели устройствени зони или част от устройствена зона (части от съседни устройствени зони). Минималният обхват за разработване на ПУП е обособена структурна единица определена в ОУП и/или обособима по естествени ограничители (съществуващи и новопроектирани улици, теренни форми и др. под.) За доказване на обхвата на проектите исканията за допускането им следва да се придружават от мотивирано предложение за изработване на ПУП, чието изработване предхожда възлагането на проекта за подробен устройствен план.

(3) За териториите с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер към подробните устройствени планове задължително се изготвят специфични правила и нормативи, които се изработват и одобряват заедно с проекта за подробен устройствен план.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ КЪМ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГР. ВАРНА И ОБЩИНА ВАРНА

§ 1. По смисъла на настоящите правила и нормативи:

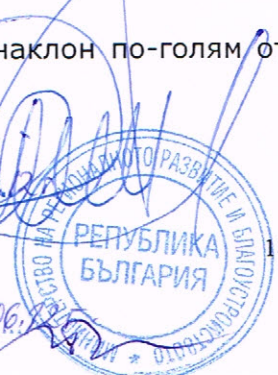
1. **„новоурбанизирани територии“** по смисъла на ЗУЧК са териториите за разширение на населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на селищните образувания (курорти и курортни комплекси, ваканционни селища, вилни зони), както и зоните (отделни поземлени имоти или група поземлени имоти) извън строителните граници, определени с общия градоустройствен план на община Варна от 1982 г. и неговите изменения към 01 януари 2008г, в които е допустимо застрояване.
2. **„съществуващи урбанизирани територии“** са селищните територии на гр. Варна и на селата Звездица, Казашко, Каменар, Константиново и Тополи (селищната територия, обхваната от строителните им граници), определени с общия градоустройствен план на община Варна от 1982 г. и неговите изменения към 01 януари 2008 г., както и териториите на селищните образувания с местно и национално значение, определени с актовете за създаването им.
3. **„големи урегулирани поземлени имоти“** са урегулирани поземлени имоти (образувани от един или повече поземлени имоти) с площ не по-малко от 5 дка.
4. **„незначителна част от поземления имот“** по смисъла на чл. 42, ал.2 от настоящите правила и нормативи е реална част от поземления имот, която не отговаря на изискванията за урегулиране съгласно действащата нормативна уредба.
5. **„територии със сложни теренни форми“** са терени с наклон по-голям от 10 на сто и/или със значително вертикално разчленение.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2200/3.09.2008

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.2008



6. „ценна дървесна растителност“ са всички декоративни видове широколистни и иглолистни дървета с диаметър на стъблото повече от 10см; дървесни видове подлежащи на особена защита съгласно действащата нормативна уредба; дървета с историческо значение, обявени по съответния ред, както и отделни ценни и редки дървета и храсти независимо от възрастта им.

**ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ КЪМ ПРАВИЛА И
НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГР.
ВАРНА И ОБЩИНА ВАРНА**

§ 2. Влезлите в сила или одобрените до датата на обнародването на заповедта за одобряването на общия устройствен план подробни устройствени планове за територията на община Варна запазват действието си.

§ 3. За строежите, за които е започнато производство по съгласуване или одобряване на инвестиционни проекти, може да бъде издадено разрешение за строеж при условие, че не попадат в частите от териториите и устройствените зони по § 4. За започнато производство се счита датата на подаване на писмено искане за съгласуване или одобряване на инвестиционни проекти пред компетентния орган.

§ 4.(1) В шестмесечен срок от обнародването на заповедта за одобряването на общия устройствен план Общинският съвет на община Варна приема с решение рамкова програма за прилагане на Общия устройствен план на община Варна. В програмата се включват частите от територии и устройствени зони с предвидени обекти и мероприятия с общински и обществен интерес, публична държавна и публична общинска собственост, обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и национални инфраструктурни обекти по смисъла на § 1 от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост.

(2) Рамковата програма за прилагане на Общия устройствен план на община Варна има отворен характер и статут на управленски документ на община Варна като подлежи на актуализация на всеки пет години. Въз основа на действащата рамкова програма общинският съвет изработва и приема годишни програми за изработване на проекти за изменение на действащи и на нови подробни устройствени планове, съобразени с общинския бюджет за съответната година.

(3) Кметът на община Варна определя със заповед границите и устройствените зони в съответствие с етапите на реализация на рамковата програма по ал.1, респективно с нейните актуализации.

§ 5 За неуредените с настоящите правила и нормативи въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на община Варна, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията, Закона за устройство на черноморското крайбрежие, Закона за защитените територии, Закона за биологично

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2200/3.09.2014

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/14.06.2014

разнообразие, подзаконовата нормативна уредба към тях и всички други относими нормативни актове.

§ 6 Устройствените зони и специфичните правила и нормативи за устройство и застрояване на територията на Варна, одобрени със заповед № РД-02-14-1734 от 21 септември 1999 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството се отменят.

§ 7. Оригиналът на графичната част на общия устройствен план се съхранява в Министерство на регионалното развитие и благоустройството. Заверени копия от плана се съхраняват в община Варна и в област Варна.

§ 8. Общият устройствен план на община Варна и правилата и нормативите за неговото прилагане, както и измененията им са публични.

§ 9. Чл. 10 и чл. 11 се прилагат след отмяна на решението на народното събрание от 31.07.2008 г. (ДВ бр.70 от 08.08.2008 г.), за налагане на мораториум върху застрояването на устройствени зони, предвидени за комплексно застрояване.

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-2200/3.09.2008

Съгласно Заповед
№ РД-02-14-1449/1.06.13

