

СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ КЪМ ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

Чл.1. (1) Специфичните правила и нормативи към общия устройствен план на община Варна са изработени на основание чл. 13, ал.2 във връзка с ал.6 ЗУТ.

(2) Обект на специфичните правила и нормативи са:

1. териториите с режим на културно-историческа защита;
2. устройствени зони за ниско жилищно застрояване в територии със сложни теренни форми;

(3) Неразделна част от насто ящите специфични правила и нормативи към общия устройствен план на община Варна са показателите за устройство и застрояване на териториите, устройствените зони и самостоятелни терени по ал.2, както и ограниченията и изискванията при изработване на подробните устройствени планове за тях определени в Приложение № 1.

РАЗДЕЛ I

ТЕРИТОРИИ С РЕЖИМ НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКА ЗАЩИТА

Чл.2 (1) На територията на община Варна се обособяват следните защитени територии с режим на културно-историческа защита с оглед опазване на недвижимото културно наследство (Ткин):

1. Компактната градска територия с концентрация на недвижими културни ценности (Ткин А5), която включва:

а) архитектурен и археологически резерват "Одесос - Варна" (Ткин А1), и охранителната му зона;

б) групова недвижима културна ценност (архитектурен комплекс) - система от ансамбли по бул. "Княз Борис I" – бул. "Сливница" (Ткин А2),

в) новопредложени с плана: Групов паметник пл. „Независимост“ - ул. „Преслав“ и шест ансамблови паметника: бул. „Владислав Варненчик“; пл. „Митрополит Симеон“; бул. „Мария Луиза“; ул. „Братя Шкорпил“; бул. „Приморски“ и Малки римски терми: с граници – описани в Приложение №2 (Ткин А2*).

г) паметника на градинското и парково изкуство "Морска градина" (Ткин А3) и контактната ѝ зона;

д) единични културни ценности и градски части със съхранена градоустройствена структура с потенциал за опазване отразени в план-схемите по част „Културно-историческо наследство“ към общия устройствен план.

2. Паркови територии - Централен гробищен парк, деклариран като паметник на градинско-парковото изкуство и резиденциален дворец „Евксиноград“.

3. Единични и групови недвижими културни ценности разположени в урбанизираните и извън урбанизираните територии с охранните им зони.

Съгласно Заповед № РД-02-14-.....

Съгласно Заповед № РД-02-14-.....

(2) Границите на защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство са отразени в план-схемата по част „Културно-историческо наследство“ към общия устройствен план и са описани в Приложение № 2.

Специфичните изисквания към подробните устройствени планове за тези територии са отразени в Приложение № 3.

Чл.3. (1) За териториите с режим на културно-историческа защита по чл. 2 по възлагане на община Варна или по инициатива и при възлагане и финансиране от заинтересувани лица, освен подробни устройствени планове се изготвят планове за опазване и управление на недвижимите културни ценности.

(2) Плановете за опазване и управление се изработват въз основа на специализиран кадастър, в т.ч. археологически кадастър на културното наследство, включващ подземна (археология) и надземна част за територията и акваторията на община Варна.

(3) В процеса на изработване на плановете по ал.1 заинтересуваните физически и юридически лица, община Варна и областния управител на област Варна могат да правят предложения за издирване и изучаване на недвижими културни ценности, както и за декларирането им по реда на Закона за културното наследство.

Чл.4.(1) Териториите по чл.2, ал.1, т.1, б."а"; б."б" и б."в" с режими на културно-историческа защита „Ткин А1“, „Ткин А2“ и „Ткин А2*“ се отнасят към групата на централните устройствени зони - с многофункционално предназначение за общественообслужващи дейности, обитаване и др. допълващи функции и в графичната част на плана са означени със сигнатура върху основния режим „Ц2“.

(2) За териториите с режим на културно-историческа защита попадащи в централната устройствена зона на стария градски център „Ц2“ подробните устройствени планове се изработват в съответствие с ЗУТ, ЗКН и действащата подзаконова нормативна уредба, като обхватът на обемно-устройствените проучвания, необходими за изработването на ПУП, се определя съгласно Закона за културното наследство (ЗКН), респективно по реда на действащата нормативна уредба към момента на изготвяне на ПУП. Специфичните изисквания към подробните устройствени планове за отразени в Приложение № 3 към настоящите специфични правила и нормативи.

(3) На териториите попадащи в устройствена зона „Ц2“ извън тези по чл.2, ал.1, т.1, б."а" и б."б" и б."в" и извън териториалния обхват на единични и/или групови недвижими културни ценности (границите на недвижимата културна ценност и на охранителната ѝ зона), застрояване се допуска по правилата на чл.14, ал. 3 от Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на гр. Варна и община Варна и с показатели съгласно устройствената зона по Приложение № 1 към настоящите специфични правила и нормативи.

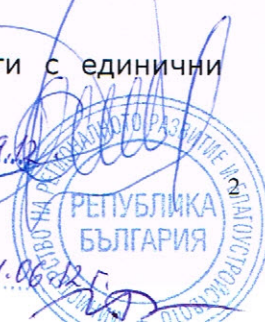
Чл.5.(1) Устройството и застрояването на поземлени имоти с единични

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2197/3.09.12

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.12



недвижими културни ценности или попадащи в охранителните зони на такива, се подчинява на режима, определен от Закона за културното наследство, респективно нормативната уредба действаща към момента на изготвяне на изготвяне на плана, съобразно вида и категорията на недвижимата културна ценност на паметника и при отчитане на устройствената зона, в която попада поземления имот.

(2) Подробните устройствени планове за отделни поземлени имоти по ал.1, за групи поземлени имоти, квартали и за структурни части от зоната за културно-историческа защита задължително се придружават от Специфични правила и нормативи, изработени и одобрени по реда на чл. 13, ал.2 във връзка с ал.6 ЗУТ и ЗКН, респективно по реда на действащата нормативна уредба към момента на изготвяне на ПУП.

(3) На територията на обявения паметник на градинското и парково изкуство – „Морската градина“ не се допуска ново строителство на сгради и съоръжения, промяна на плановата композиция, видовия състав и елементите на градинското обзавеждане, освен на основание на съгласувани и одобрени планове, съобразени с принципите на консервацията и реставрацията и отнесени към оптимален етап на изграждане на парка. Подмяната на трайни насаждения се извършва на база на одобрен подробен паркоустройствен план, съгласуван с МК (НИНКН) в рамките на компетентността му.

РАЗДЕЛ II

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА НИСКО ЖИЛИЩНО ЗАСТРОЯВАНЕ В ТЕРИТОРИИ СЪС СЛОЖНИ ТЕРЕННИ ФОРМИ

Чл.6. (1) На територията на община Варна се обособяват устройствени зони предназначени за ниско жилищно застрояване върху територии със сложни теренни форми:

1. Жилищна устройствена зона с комплексно проектиране и застрояване, за висококатегорийно обитаване, разположена в новоурбанизирани територии - за разширение на населените места (Жкн1) и

2. Жилищна устройствена зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания, разположена в територии със сложни теренни форми и с високи природни качества (Жм2).

(2) Новоурбанизираните територии попадащи в устройствена зона Жкн1 са отразени в графичната част на плана и са разположени основно северно и североизточно от урбанизираните територии на с. Константиново и южно от урбанизираните територии с. Звездаца.

(3) Урбанизираните територии попадащи в устройствена зона Жм2 са отразени в графичната част на плана и са разположени по административни райони както следва:

а) р-н „Приморски“ – м. „Акчалар“ („Руски окопи“), в.з. „Траката“ („Ваялар“),

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2194/3.09.12г.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.12г.



СО „Телевизионна Кула“, СО „Горна Трака“, СО „Траката – разширение“, СО „Франга дере, СО „Кокарджа“, СО „Сотира“, СО „Добрева чешма“, СО „Манастирски рид“, СО „Бялата чешма и Дъбравата“, СО „Ален мак“, СО „Перчемлията“;

б) р-н „Младост“ - СО „Сълзица“, СО „Планова“, СО „Ук Солар“;

в) р-н „Вл. Варненчик“ - СО „Балъм дере“, СО „Ментешето“;

г) р-н „Аспарухово“ – м. „Вилите“, м. „Зеленика“, м. „Ракитника“, м. „Боровец“, м. „Прибой“, м. „Орехчето“, м. „Под село“, м. „Припек“, м. „Панорама“, м. „Лазур“, м. „Крушова градена“, м. „Черешова градина“.

Чл.7. С оглед превенция на свръхзастрояването, осигуряване на високо качество на средата за обитаване и свободни пространства, запазване на съществуващото озеленяване и високите ландшафтни характеристики на терените и **във връзка с Решение 4746-8 по Протокол № 51/21.02.2007г на Общинския съвет на община Варна**, показателите за плътност и интензивност на застрояването в поземлените имоти разположени в тези устройствени зони се определят равни и по-ниски от минимално допустимите по действащата нормативна уредба. Показателите за застрояване са определени в Приложение № 1 към настоящите специфични правила и нормативи към Общия устройствен план на гр. Варна и община Варна.

Чл.8. (1) Устройството и застрояването на териториите попадащи в устройствена зона Жкн1 се осъществява при спазване на разпоредбите на чл.12, чл. 13 и чл 44, ал. 1 и ал. 2 от правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план и при следните задължителни условия:

1. Не се допуска свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии в ъгловите урегулирани поземлени имоти;

2. Не се допуска изсичане на съществуваща ценна дървесна растителност освен в предвидените в действащата нормативна уредба случаи и след изпълнение на задължителни компенсационни дейности предписани от компетентните органи както и покриване или засипване на водни течения.

(2) В новоурбанизираните територии и в териториите с неприложена предходна регулация проектите за ПУП се изработват съобразно изискванията на нормативната уредба за устройство на територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация.

Чл.9. (1) Устройството и застрояването на териториите попадащи в устройствена зона Жм2 се осъществява при спазване на разпоредбите на чл. 44, ал.1 и ал.2 от правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план и при следните задължителни условия:

1. Не се допуска свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии в ъгловите урегулирани поземлени имоти и в повече от два съседни имота;

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2197/3.09.2014г.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.12г.



2. Не се допуска изсичане на съществуваща ценна дървесна растителност освен в предвидените в действащата нормативна уредба случаи и след изпълнение на задължителни компенсационни дейности предписани от компетентните органи както и покриване или засипване на водни течения.

(2) В новоурбанизираните територии и в териториите с неприложена предходна регулация проектите за ПУП се изработват съобразно изискванията на нормативната уредба за устройство на територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация.

(3) При изработване на подробни устройствени планове за териториите попадащи в устройствена зона Жм2 се допуска второстепенната улична мрежа (обслужващи улици) да се проектира по правилата за малки населени и вилни зони, респективно по правилата за територии с много тежки теренни и други специфични условия.

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

§ 1. По смисъла на настоящите специфични правила и нормативи:

1. **„новоурбанизирани територии“** 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), в които е допустимо застрояване.
2. **„територии със сложни теренни форми“** са терени с наклон по-голям от 10 на сто и/или със значително вертикално разчленение.
3. **„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; дърветата 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 СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ КЪМ ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГР. ВАРНА И ОБЩИНА ВАРНА

§ 2. Настоящите правила и нормативи са специфични по смисъла на чл. 13, ал.2 във връзка с ал.6 от Закона за устройството на територията.

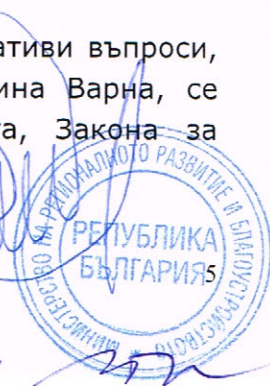
(3) За неуредените с настоящите специфични правила и нормативи въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на община Варна, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията, Закона за

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2197/3.09.12г.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/4.06.12г.



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

§ 3. Общият устройствен план на община Варна и специфичните правила и нормативи към него, както и измененията им са публични.

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-2193/

3.09.12

Съгласно Заповед

№ РД-02-14-1449/

4.06.12 г.

