

## **УСТРОЙСТВЕНА КОНЦЕПЦИЯ**

### **ОУПО БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА**

При разработване на устройствената концепция екипът взе предвид изискванията на Възложителя, представени в плановото задание, нормативните изисквания, както и всички документи за стратегическото планиране и пространствено развитие от по-високо ниво. Проектните решения са взети след анализ на голям обем информация и съобразяване на редица условия и изисквания. Събрани са изходни данни и са направени териториални проучвания, анализи и оценки на природните фактори, демографския потенциал, наличните елементи на техническата инфраструктура, потенциала на територията за развитие, оценка на рекреационния ресурс и плановата осигуреност. Основният потенциал на територията е в нейното географско местоположение, което предполага развитието на туризма като основна икономическа дейност, а също и традиционните лозарство, винопроизводство, дървообработване.

Целта на Общия устройствен план е да създаде основа за пространствено развитие на територията, като основният принцип е намирането на баланс между обществения и частния интерес, въпреки че ОУПО цели преди всичко осигуряване на обществения интерес, при спазване изискванията за опазване на околната среда и щадящо ползване на наличните ресурси. Общият устройствен план няма пряко приложение за разрешаване на строителство, но неговите предвиждания са задължителни за подробните устройствени планове, с които се конкретизират устройството и застрояването на териториите и поземлените имоти. Желанието на екипа и възложителя е да се създадат условия за превръщането на Бяла в курорт с високо качество на средата, за което има всички предпоставки, и тя да се превърне в предпочитана дестинация за хора с високи изисквания в противовес на вече съществуващи по нашето крайбрежие курорти, в които сме свидетели на прекомерно застрояване и влошаване на урбанизираната и природната среда.

Планът се изработва при условията на публичност и прозрачност на предвидените решения, което е и причината за провеждане на предварителни обсъждания. Проведени са две неформални обществени обсъждания и две срещи с представители на граждански сдружения. При определяне на идейните решения сме водени единствено от желанието Община Бяла да стане едно по-добро място за живеене за жителите си и желана дестинация за отдих и туризъм за гостите си.

Основните задачи, които са намерили решение в концептуалния проект, са поставени с плановото задание. Фактичката обстановка по отношение на плановата осигуреност, в която те са изведени, е следната:

През 1997г. по възлагане на МРРБ е изготвен и приет ТУП за община Бяла, в който на база природните дадености и потенциала на естествените ресурси са изведени решения за развитието на територията. Предвидено е курортно застрояване извън границите на населените места в ограничени участъци в прилежащата на плаж Карадере и Самотино територия, като са избегнати зоните на активните свлачища и горските територии. Определени са терени за голфигрище и конна база като препоръчителни обекти. През 2004 г. е изготвен и приет с решение на Общинския съвет план за актуализация на ТУП – ОУП. На негово основание са изработени подробни устройствени планове за крайбрежната зона, които предвиждат нейната цялостна урбанизация. За целите на анализа е изработена схема на действащите и приложени подробни устройствени планове, както и актуалните разрешения за строеж. Подробните планове са изработени при условията на чл.16 от ЗУТ като първа регулация на поземлените имоти. Повечето от тях са планове за регулация. Предвидената урбанизация е отразена в кадастралната карта на основание действащите подробни устройствени регулационни планове.

Въпреки че отдавна са известни геоложките рискове в района, одобрените подробни устройствени планове предвиждат урбанизиране и застрояване на терени пряко изложени на риск от свлачища, абразия, втечняване на слаби почви и срутища. Предвидено е застрояване в зоната на активните в миналото свлачища, при които са изпълнени мерки за залесяване на терена - в бреговата зона южно от устието на р.Карадере и в южната част на плаж Шкорпиловци са изпълнени мероприятия по залесяване с иглолистни видове. В действащите устройствени планове не са предвидени никакви геозащитни мерки и

мероприятия или превантивни ограничения, не са извършени инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания за общата устойчивост на територията и пригодността ѝ за строителство, каквито са изискванията на ЗУТ.

Устройствените задачи, които поставя плановото задание, са следните:

1. Преоценка на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с оглед регулиране процесите на урбанизация и опазване на околната среда.
2. Регламентиране на допустимото натоварване на рекреационния ресурс – определяне капацитета на морските плажове съгласно чл.27 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на територията
3. Осигуряване на баланс между богатото природно и културно наследство и реализация на ресурсовия му потенциал
4. С оглед опазване на защитените територии и зони и охранителните зони по ЗУЧК с проекта да се предвиди:
  - Минимално разширение на вече урбанизирани територии и преразглеждане на устройствените предвиждания за урбанизираните територии с цел опазване на природната среда;
  - Устройство зони със занижени показатели и други устройствени правила и ограничения осигуряващи опазване на природната среда;
  - Осигуряване на зелени паузи и прекъснатата урбанизация най-вече в крайбрежната част за пространствена непрекъснатост на природната среда;
  - В крайбрежната зона да се предвидят зелени коридори и запазване на природния ландшафт и местообитанията;
  - Защита на ценните горски територии и включване на части от тях в зелената система на общината като озеленени територии за широко обществено ползване;
  - Въвеждане на режими на превантивна устройствена защита;
  - Отразяване на охранителните зони по ЗУЧК и техните ограничения върху територията;

- Опазване на културното наследство;
- Определяне на производствени и складови зони по основните входно-изходни артерии на града и на подходящи локализации на животновъдни обекти;

В отговор на поставените задачи е направен подробен анализ на действащите подробни устройствени планове. Повечето от тях, които обхващат територии извън населените места, са изработени при условията на чл.16 и чл.110, ал.1, т.2 от ЗУТ и представляват планове за регулация без определени режими на застрояване, като само няколко от тях са изработени като ПРЗ. С плановете са отредени терени за обществено обслужване, озеленяване и техническа инфраструктура. Регулацията на тези планове е приложена и отразена в одобрените КККР. В териториите частично е изградена техническа инфраструктура с цел осигуряване на условия за реализацията им. При изработване на специализираните карти за морските плажове се установява, че части от поземлените имоти за УПИ и улици попадат в реалните граници на плажната ивица. В повечето планове уличната мрежа е проектирана с широчина 12 м, но не са предвидени пешеходни и велоалеи.

За да се изчисли капацитетът на тези зони за брой на обитателите са използвани два метода – по площ терени и по РЗП на предвиденото застрояване, а крайният резултат е усреднено число. Крайният резултат показва, че новоурбанизираните с ПУП територии са с потенциал да поберат средно 54 170 жители.

Направена е оценка на капацитета на основния рекреационен ресурс - морските плажове, съгласно нормите в чл.27 от Наредба №7. За изчисляване на рекреационния ресурс на горските територии, които заемат 56% от територията на общината, няма нормативни правила. По данни от АГКК, подадени за изработване на плана, дължината на морския бряг в границите на общината е 14 122,45 м, като 83% от нея е дължината на плажните ивици - 11 728,06 м, което е близо 30% от дължината на плажната ивица в областта (която е 38,2 км). Площта на плажовете е 304 дка. От изчисленията се вижда, че капацитетът на плажната ивица е 26 824,15 души, изчислено при норма 8 кв.м/човек за плажове с площ до 100 000 кв.м, а за плажове с площ над 100 000 кв.м – 12 кв.м/човек. От съпоставянето на броя на обитателите на урбанизираните територии и тези на рекреационния ресурс става ясно, че капацитетът на рекреационния ресурс е надвишен два пъти. Поради спецификата на

предвидената функция – временно обитаване за вилен и курортен отдих, както и на база данните за заетост на легловата база за последните 10 години, която е 50%, можем да направим корекция на резултата с коефициент на едновременност 0,6 (заради жилищните зони), което намалява превишението над капацитета на рекреационния ресурс на 1,2 пъти. Имайки предвид този резултат разширението на урбанизираните територии е сведено до минимум, като са предвидени нови терени само с цел осигуряване на условия за развитие на постоянна трудова заетост на населението.

**Основен приоритет е осигуряването на обществен достъп до брега. Съгласно ЗУЧК „Гражданите имат право на свободен и безплатен достъп до морските плажове, който се осигурява чрез предвижданията на устройствените планове“.** Морските плажове са изключителна държавна собственост, тоест публична, което означава че принадлежат на всички български граждани. Необходимо е да бъде осигурен подходящ достъп на всички граждани до тях, както и условия за безопасно ползване. **За осигуряване на зелени паузи и прекъснатата урбанизация** в крайбрежната част с цел пространствена непрекъснатост на природната среда е възприето решение за провеждане на ивица озеленяване за обществено ползване по протежението на брега от северната до южната граница на общината. Към тази ивица в крайбрежната зона е предвидено включването на напречни зелени коридори, проведени по речните дерета, за запазване на природния ландшафт и местообитанията.

В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124 от ЗУТ за изработване на плана. От друга страна с плановото задание се изисква преоценка на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с оглед регулиране процесите на урбанизация и опазване на околната среда. Очевидно от резултатите от анализа на капацитетите на територията, тази преоценка ще бъде в посока намаляване на натоварването на територията – интензивност на застрояването и обитатели. Нормативното основание за това е в съдържанието на чл.103а, ал.1 от ЗУТ: „Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането

на обекти - публична държавна собственост или публична общинска собственост, както и с цел защита на обществени интереси - опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони“.

**На основание резултатите от анализа е взето решение за редукция на параметрите на предвидената урбанизация с 50%, като е търсен баланс между обществения и частния интерес.**

Съгласно условията на плановото задание са изработени два варианта на устройствена концепция, като вторият вариант е съставен след провеждане на първото неформално обсъждане на плана, проведено онлайн, като отразява взетите решения от работна група съставена от представители на възложителя, общината и проектантския екип. При първия вариант е даден превес на крайбрежната паркова зона за сметка на терените със застрояване, които са с променено предназначение и частична редукция на устройствените показатели. При този вариант урбанизацията е редуцирана за сметка на осигуряването на озеленени площи за широко обществено ползване. При втория вариант озеленената крайбрежна паркова зона е с по-малък габарит, като превес имат урбанизираните терени, но устройствените показатели за тях са силно занижени. Първият вариант е подложен на предварително обществено обсъждане, резултатите от които са използвани при изработване на втория вариант. С втория вариант се изпълнява основната задача на плана, а именно нормализиране на урбанизацията и съобразяването ѝ с капацитета на основния рекреационен ресурс – морските плажове.

### ***Първи вариант на устройствена концепция***

---

С цел осигуряване на условия за обществен достъп до брега е предвидена „Смесена зона за крайбрежни паркове и градини, обществено обслужване и геозащитни мероприятия – Оз2“, разположена непосредствено зад плажната ивица. Тази зона е с широчина от 20 до 100 метра по протежение на брега от най-северната до най-южната му точка и 80% от нея са заети от озеленяване. Широчината на зоната е определена в зависимост от характеристиките на прилежащия терен - 20 м при горски терени, 50 м при скалист/стръмен бряг, 100м при плаж. В останалите 20% се предвижда благоустрояване осигуряващо условията за обществения достъп и състоящо се от: пешеходни алеи и кътове за отдих, детски площадки, съоръжения за достъп

до плажа (стълби, пътеки и т.н), велосипедна алея, обществени паркинги с озеленяване с висока дървесна растителност, обслужващи обекти (преместваеми търговски обекти, обекти за обслужване на използваемата плажна ивица - санитарни помещения, съблекални и душове, медицински пунктове и заведения за хранене), осигуряване на достъпна среда за хора с ограничена подвижност. В зоната се допускат УПИ частна собственост, като територията им трябва да е обществено достъпна като част от парковата зона. В зоната се предвиждат геозащитни мероприятия, като дейностите по изграждане на зоната се изпълняват след въвеждане в експлоатация на геозащитните мерки и съоръжения. Зоната ще осигури пешеходна и велосипедна връзка по протежение на брега, включително през пристанището до съседния град Обзор. Система от велоалеи свързва основните точки от крайбрежната зона, като са оформени и велосипедни рингове с цел спортно колоездене. Конкретното предназначение на имотите и начинът на застрояване се определят с ПУП в обхват цялата територия на устройствената зона. Към зоната са предвидени зелени клинове за осигуряване на прекъсната урбанизация и зелени коридори за животинските видове. Такива клинове са оформени по дерето на река Бяла, Кандилаки чешме и на река Карадере. Редукция на урбанизирани терени е постигната и чрез връщане на реалното състояние на горски територии държавна собственост в землище Самотино, предвидени за урбанизация, като са оставени само три терена с цел възможност на държавата за обезщетяване на частни собственици на имоти засегнати от предвижданията на плана. Чрез реализирането на тази устройствена зона в участъка прилежащ на плажната ивица ще се осигурят условия за ползване на плажа през деня – паркиране, санитарни помещения, обществено хранене, като вечер туристите ще се оттеглят към града и другите зони във вътрешността на територията за нощуване, храна и развлечения.

Редукция на застрояването е постигнато и чрез определяне на няколко вида рекреационни зони с намалени показатели и степенуване на допустимата плътност и височина на застрояване на мястото на жилищни зони или зони за отдих без определени показатели за застрояване. В непосредствена близост до населените места са разположени зони с по-високи показатели, близки до тези на жилищните зони, както и вилни зони, а с отдалечаване от населените места показателите намаляват. Така се отчита предимството за развитие на терените в най-голяма близост до града и до съществуващата

инфраструктура, като се осигурява плавно преминаване от урбанизирана към неурбанизирана среда чрез оредяване на застрояването. Тези територии ще ползват съществуващата обществена инфраструктура и ще уплътнят вече урбанизирани и застроени терени, за сметка на свободните и неусвоени. В границите на населените места и в момента има нереализирани площи, които при благоустрояване и изграждане на инфраструктура могат да се развият и да поемат инвеститорския интерес. С цел запазване курортния характер на населените места сключено застрояване не се допуска.

Градацията на показателите в предвидените рекреационни зони е както следва:

обозначение	Параметри на застрояването			
	Плътност в %	Височина, м	Кинг	Минимално озеленяване, %
Курортна зона <b>Ок</b>	30	10,0 (по наредба не се ограничава)	1,2 (1,5 по наредба)	50
Курортна зона с намалени показатели <b>Ок1</b>	25	7,50	1,0	50
Курортна зона с намалени показатели (извън населени места) <b>Ок2</b>	20	7,50	0,8	60
Вилна зона <b>Ов</b>	20 (40 по нар.)	7 (10м до било) 2,5 етажа	0,6 (0,8 по нар.)	50

Специфичното и различното при рекреационните зони в сравнение с жилищните е, че озеленените площи за широко обществено ползване в тях трябва да заемат не по-малко от 20% от територията на зоната, като в тази площ се включват пешеходни алеи, изкуствени водни обекти и детски площадки; това условие се изпълнява при изработването на ПУП за съответната зона. Определянето на вида на зоните ще доведе до изработване на нови ПУП, чрез които предвижданията на ОУПО ще се конкретизират в територията. Ще се осигурят озеленени и пешеходни пространства и велоалеи, достъпна среда,



и територията ще придобие облика на курорт, а не на населено място. Въпреки че и в действащите ПУП зоните са определени като „зони за вилен и курортен отдих“ (ЗВКО), структурата на територията им не отговаря на изискванията за рекреационна зона – не са осигурени 20% от общата площ за обществено озеленяване, не са предвидени пешеходни пространства и велосипедни алеи.

Зона „Ок“ е предвидена в участък непосредствено до града и като част от строителните му граници, застрояването е с височина до 10,0 м (според нормативните изисквания не се ограничава), каквото е и в града, а плътността е по-малка - 30%, Кинт е 1, по-малък от градския 1,2 (1,5 по наредба) . Зона „Ок1“ с плътност 25%, Кинт 1,0 и височина 7,5м е предвидена в местността „Чайките“ и „Йорданова чешма“. Зона „Ок2“ с плътност 20%, Кинт 0,8 и височина 7,5 м е предвидена в местността „Светерица“, зоните северно от града в землищата на Бяла и Самотино, зоната в местността „Аян плай“ и „Алефка“ южно от пристанището. Вилни зони с плътност 20% (допустими 40% по наредба), Кинт 0,6 (допустимо 0,8 по наредба) и височина 7,0 м са предвидени на мястото на урбанизирани терени в непосредствена близост до селата Господиново, Самотино и Попович. Курортната зона „Светерица“ е с променени показатели без редуция на площ. Целта е да се даде приоритет на развитието на курортни зони във вътрешността, включително самите населени места, за сметка на застрояването по брега. За да функционира това решение е нужно осигуряването на транспортна инфраструктура – връзка на тези територии с плажа - както автомобилна, така и пешеходна, и с велосипед. Това е осигурено с предвиденото изграждане на общински път и паркова зона с пешеходна и вело алеи.

Предвидените показатели за устройствените зони са по-ниски от допустимите за охранителни зони „А“ и „Б“ по ЗУЧК. Охранителните зони по ЗУЧК са:

1. зона "А" с режим на особена териториалноустройствена защита - частта на акваторията на Черно море, крайбрежната плажна ивица и част от територията, попадаща в ивица с широчина 100 м извън териториите на населените места, измерена по хоризонтала от границите на морския бряг или на морските плажове;

2. зона "Б" със специфични характеристики на територията и специален режим за опазване на териториалните и акваториалните ресурси обхваща териториите, попадащи в ивицата с широчина 2 км от границата на зона "А", с изключение на урбанизираните територии на населените места, определени към датата на влизане в сила на закона.

За „Природен плаж „Карадере““ в ЗУЧК са въведени ограничения - не може да се възлага на концесия или да се отдава под наем, забранено е поставянето на преместваеми обекти и съоръжения за спортно-развлекателна дейност, заведения за бързо обслужване и изграждането на подземни проводни, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, когато няма друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно. Затова дневното обслужване за посетителите на плажа ще се осигури в прилежащата съседна устройствена зона „Оз2“ чрез изграждане на довеждаща инфраструктура и обслужващи обекти. Чрез устройствените предвиждания се цели ползването на плажа главно за дневно пребиваване, а пренощуването се осигурява в града и близките населени места – Горица и Самотино, като се дава приоритет на тяхното развитие. В момента достъпът до плажа е силно ограничен и много хора са лишени от възможността да го посетят.

В зона „А“ не се предвижда застрояване. В границите на общината зона „А“ е заета от морски плажове. В предвидените рекреационни устройствени зони параметрите са по-ниски от максимално допустимите за зона „Б“, които са плътност 30%, Кинт 1,5, височина 15,0 метра. Предвиден е терен за голфигрище на същото място, определено с ТУП 1997г.

Предвидената ЗВКО „Акча Ач“ е променена като времеви хоризонт, като е определена като далекоперспективна, чиято реализация ще започне 18 години след влизане в сила на плана. Границата на зоната в м.Йорданова чешма е променена по отношение на урбанизираните терени, като площта им е редуцирана.

Наложена е забрана за промяна на предназначението на лозовите масиви и част от горските територии. Наложен е режим на превантивна устройствена защита за участъците с археологически находки в процес на идентификация.

В ОУПО Бяла са предвидени превантивни ограничения за застрояването в близост до морския бряг и някои речни дерета, в чиято зона са концентрирани геоложките рискове. Предвиждат се геозащитни дейности за ограничаване на свлачищните процеси, които се наблюдават предимно по бреговата зона. За защита на ПЗ „Белите скали“ освен предвидената 50 метрова ивица „Оз2“ е определено и отдръпване на застрояването на 15,0м навътре от нея. В зоната южно от пристанището освен предвидената 50 метрова ивица „Оз2“ е определено и отдръпване на застрояването на 20,0 м навътре от нея.

В процес на проучване и проектиране е брегоукрепително съоръжение в района на пристанище „Чайка“. Съоръжението е част от проект за „Разширение, реконструкция и модернизация на рибарско пристанище „Чайка“, гр.Бяла, област Варна“. Проектът предвижда изграждане на брегоукрепителна дамба от пристанището до най-южната граница на общината, където тя се свързва с вече изграден участък. Предвижда се и цялостна реконструкция и разширение на рибарското и яхтено пристанище. В ОУПО е предвидена устройствена зона с правила и нормативи съответстващи на предвиденото функционално и строително решение.

За всички строежи, намиращи се в ивица с широчина 200 м навътре в сушата мерено от бреговата линия/границата на морския плаж със сушата, е задължително извършването на подробно инженерно-геоложко проучване, съдържащо становище за необходимостта от геозащитни мероприятия преди възлагане на инвестиционното проектиране. Това условие задължително се вписва във визата за проучване и проектиране издавана от главния архитект на общината. При одобряване на инвестиционните проекти за тези строежи се проверява за наличието на инженерно-геоложки доклад и становище, а при необходимост и проект, и се оценява съответствието на инвестиционния проект с препоръките в него. **За всички инвестиционни намерения задължително ще се изработва ОВОС.**

С първи вариант на концептуалното решение е постигнато значително намаляване на броя обитатели на урбанизираните с действащите ПУП територии, то спада на 36 000 бр. обитатели. Изчислен е и капацитетът на територията на населените места,

който не е усвоен поради намаляващото население, а според демографските прогнози ще остане свободен още дълго време. Този капацитет може да се използва за целите на туризма.

За всяко землище са анализирани съществуващите устройствени зони и е предвидено тяхното развитие и трансформация. Натоварването на територията и съответно на рекреационния ресурс е намалено наполовина, като след корекция с коефициент на едновременност 0,5, натоварването на рекреационния ресурс е 0,5 от капацитета му.

### ***Втори вариант на устройствена концепция***

---

Вторият вариант на устройствената концепция е изработен след анализ на резултатите от проведеното предварително обществено обсъждане, на което бяха изказани мнения от две противоположни позиции – на НПО и граждани, които искат максимално запазване на природната среда и на собствениците на поземлени имоти, които искат запазване на предвиденията на действащите ПУП. Предвидената в първи вариант „Смесена зона за крайбрежни паркове и градини, обществено обслужване и геозащитни мероприятия – Оз2“, разположена непосредствено зад плажната ивица, е трансформирана в „Зона за крайбрежни паркове и градини и геозащитни мероприятия Оз2“ с широчина 30 м по протежение на бреговата линия и зоната зад морския плаж от северната до южната граница на общината, като при ПЗ „Белите скали“ е с широчина 20м, а при свлачищната зона до пристанището е 50 м. В зоната освен паркови структури и елементи се допуска изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и обекти, необходими за поддържане на зелената система. Конкретното устройство на зоната се определя с ПУП в обхват цялата територия на устройствената зона, като предварително се прави инженерно-геоложко проучване за определяне на конкретни геозащитни мероприятия, включително местоположението им. Дейностите по изграждане на зоната се изпълняват след въвеждане в експлоатация на геозащитните мерки и съоръжения. Целта е да се създаде свободна буферна зона между морския бряг и прилежащите урбанизирани терени, която да осъществи и възможност за обществен достъп до брега при максимално запазване на естествения вид на терена. В зоната ще има тангираща пешеходна алея, а където е възможно и велоалея. Велосипедните маршрути са доразвити, добавени

са трасета отдръпнати във вътрешността на територията, които минават успоредно на улиците. Към зоната са предвидени зелени клинове за осигуряване на прекъсната урбанизация и зелени коридори за животинските видове, като върху територията им е наложена превантивна устройствена защита и запазване на фактическото им ползване. Такива клинове са оформени по дерето на река Бяла, Кундилаки чешме и на река Карадере. Горските територии държавна собственост в землище Самотино, предвидени за урбанизация, включително частни терени без променено предназначение, са определени като „Горски територии, чието предназначение не може да се променя“ и чиито функции се определят като защитни или рекреационни гори (специални гори). Тези горски територии заемат значителна част от площта на урбанизираната територия в границите на действащия ПУП. Част от горските терени в границите на ПУП са предвидени като лесопаркове „Олп“. Този вид зона е за горски територии устроени като лесопаркове, в които се изграждат туристически пътеки, включително стълби за достъп до плажната ивица, и се поставят пейки, кошчета за отпадъци, указателни табели и друго градинско оборудване при минимална намеса в естествената среда; допуска се монтаж на съоръжения за приключенски парк. Чрез реализирането на устройствена зона „Оз2“ в участъка прилежащ на плажната ивица ще се осигурят условия за ползване на плажа през деня – паркиране, санитарни помещения, обществено хранене, като вечер туристите ще се оттеглят към града и другите зони във вътрешността на територията за нощуване, храна и развлечения.

Прецизирани са показателите на рекреационните зони, като е запазен принципът на градация от населеното място към периферията. Създадена е още една разновидност на курортна зона „Оз3“ със занижени показатели, която е предназначена за терените зад плаж „Карадере“ и плаж „Самотино“.

Градацията на показателите в предвидените курортни зони е както следва:

обозначение	Параметри на застрояването			
	Плътност в %	Височина, м	Кинт	Минимално озеленяване, %

Курортна зона <b>Ок</b>	30	10,0 (по наредба не се ограничава)	1,2 (1,5 по наредба)	50
Курортна зона с намалени показатели <b>Ок1</b>	25	7,50	1,0	50
Курортна зона с намалени показатели (извън населени места) <b>Ок2</b>	20	7,50	0,8	60
Курортна зона с намалени показатели (извън населени места) <b>Ок3</b>	15	7,0	0,5	70

Вилните зони са диференцирани в два вида. Вилна зона „Ов“ е за застрояване със сгради за сезонно обитаване; освен вилни сгради може да се разполагат и: магазини и заведения за хранене, сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности, малки хотели с до 40 легла, сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, бензиностанции и газостанции. Този вид зона е разположена в близост до населени места във вътрешността на територията, като нейните временно пребиваващи жители ще ползват обслужващата инфраструктура на съответното населено място. Урбанизирани терени с действащи ПУП, които са със слабо развита техническа инфраструктура, нямат дори частично изградена улична мрежа, са определени като територии за далекоперспективно развитие като застрояване в тях се допуска най-рано 20 години след влизане в сила на ОУПО. За тези терени е определена вилна зона „Ов1“ – в землището на с.Господиново, с.Попович, гр.Бяла.

Устройствени зони със смесени функции са предвидени за разширение на производствената зона на общинския център с цел осигуряване на целогодишна заетост на постоянното население, и в зоната на пристанището. Определени са две разновидности, отговарящи на спецификата на местоположението на зоната. Устройствена зона „Смф1“ в зоната на пристанището е със занижени показатели за височина на застрояването.

Освен зона „Оз2“ с широчина 30 метра, е въведено ограничение за отдръпване на застрояването в непосредствено прилежащите поземлени имоти на 10 метра навътре от нейната граница. Тези ограничения се въвеждат с цел защита на застрояването от неблагоприятни геоложки рискове в крайбрежната зона, а също и на защита на бреговата зона и нейната структура от неблагоприятното влияние на строителни дейности в близост до брега.

С втори вариант на устройствена концепция се постига значително намаляване на прогнозния капацитет на урбанизираните територии, като коефициентът е 0,98, с което задачата за нормализиране на урбанизираните територии спрямо рекреационния капацитет е изпълнена.

И в двата варианта на концепция е предвидено запазване на обходния път на град Бяла, изместване на трасето на републикански път I-9 на запад от населеното място.

арх.Олга Дякова

**Приложение №1 към ПНПОУПО**

№	Вид устройствена зона	обозначение	Параметри на застрояването				Функции и ограничения
			Плътност в %	Височина, м	Кинт	Мин. Озел., %	
<b>I. Жилищни територии и устройствени зони</b>							
1	Жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10 м)	<b>Жм</b>	40 - 60	10	1,2	40	Жилищна устройствена зона на територията на населените места; преобладаващо жилищно застрояване с малка височина свободно разположено в самостоятелни УПИ; плътност на застрояване 40% се отнася за жилищно строителство, като може да достигне 60% при обслужващи и смесени обекти, различни от жилищни сгради; допустимо е застрояване на отделни поземлени имоти съгласно чл.17 от Наредба №7 при спазване на хигиенните и противопожарни норми
2	Жилищна зона с намалени показатели и преобладаващо застрояване с малка височина до 10 м	<b>Жм1</b>	40	10	1,2	50	Жилищна устройствена зона за новообразувани зони (съгласно действащ ПУП) в непосредствена близост до съществуващи населени места; преобладаващо жилищно застрояване с малка височина свободно разположено в самостоятелни УПИ; допустимо е застрояване на отделни поземлени имоти съгласно чл.17 от Наредба №7 при спазване на хигиенните и противопожарни норми
	Забележка	Една трета от озеленената площ в УПИ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност					
<b>II. Производствени и складови територии и устройствени зони</b>							
3	Предимно производствена зона	<b>Пп</b>	80	10	2,5	20	Терени, които се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат производства с вредни отделения, като предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонни центрове и асфалтови бази; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.



4	Предимно производствена зона за животновъдни комплекси	<b>Пп1</b>	80	10	2,5	20	Терени, които се застрояват със сгради за животновъдни комплекси; не се допускат производства с вредни отделения
5	Предимно производствена зона	<b>Пп2</b>	30	10	1,5	50	Предимно производствена зона върху терени попадащи в охранителна зона „Б“ по ЗУЧК. Терени, които се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат производства с вредни отделения, като предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонни центрове и асфалтови бази; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.
6	Чисто производствена зона	<b>Пч</b>	30	10	1,5	20	Терени, които се застрояват само с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения
7	Смесена производствена зона	<b>Пс</b>	50	7,5	1,5	30	Терени за пристанищни структури, геозащитни и брегоукрепителни дейности
	Забележка	Една трета от озеленената площ в УПИ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.					
		Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват при условията и по реда, по който са допуснати.					
<b>III.</b>	<b>Територии и устройствени зони за обществено обслужване</b>						
8	Обществено-обслужваща зона	<b>Оо</b>	60	10	2	30	Територии за изграждане на обекти на образование; здравеопазване и социални грижи; култура; религия; административни услуги; търговия, обществено хранене и битови услуги; други общественообслужващи дейности; Терените (УПИ) в зона „Оо“ се оразмеряват съгласно условията за устройство на територии за обществено обслужване, посочени в чл. 40 - 44 от Наредба № 7 при спазване на хигиенните и противопожарни норми
<b>IV.</b>	<b>Територии и устройствени зони за рекреационни дейности</b>						

9	Вилна зона	<b>Ов</b>	20	7(10м до било)	0,6	50	За застрояване със сгради за сезонно обитаване; освен вилни сгради може да се разполагат и: магазини и заведения за хранене, сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности, малки хотели с до 40 легла, сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, бензиностанции и газостанции;
10	Вилна зона за далекоперспективно развитие	<b>Ов1</b>	20	7(10м до било)	0,6	50	За застрояване със сгради за сезонно обитаване; освен вилни сгради може да се разполагат и: магазини и заведения за хранене, сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности, малки хотели с до 40 легла, сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, бензиностанции и газостанции; Застрояване в зоната се допуска най-рано 20 години след влизане в сила на ОУПО при доказан инвестиционен интерес или изчерпване капацитета на урбанизираните територии. До тогава се запазва фактическото ползване на земята.
11	Курортна зона	<b>Ок</b>	30	10	1,2	50	Устройствени зони за курорти в населени места, курортни комплекси; застрояват се с обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и др.п.; жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти; сгради за общественообслужващи дейности; спортни и рекреационни обекти и съоръжения; обекти на транспорта и движението; обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване
12	Курортна зона с намалени показатели	<b>Ок1</b>	25	7,5	1	50	Устройствени зони за курорти, курортни комплекси и ваканционни селища с намалени показатели; застрояват се с обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и др.п.; жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти; сгради за общественообслужващи дейности; спортни и рекреационни обекти и съоръжения; обекти на транспорта и движението; обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване

13	Курортна зона с намалени показатели (извън населени места)	<b>Ок2</b>	20	7,5	0,8	60	<p>Устройствени зони извън населени места за курорти, курортни комплекси и ваканционни селища с намалени показатели; застрояват се с обекти за настаняване и подслон - хотели, пансиони, почивни домове, вили, санаториуми, къмпинги, бунгала и др.п.; жилищни сгради за постоянно обитаване, в т.ч. за настаняване на курортисти; сгради за общественообслужващи дейности; спортни и рекреационни обекти и съоръжения; обекти на транспорта и движението; обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване</p> <p>В зоната се предвижда изграждането на обществено достъпни паркинги, в чиято площ се включва дървесна растителност, като сумарната площ от короните на дърветата да се равнява най-малко на 70% от площта на паркоместата; площта на короните се изчислява по радиус при 12-годишна възраст</p>
14	Курортна зона с намалени показатели (извън населени места)	<b>Ок3</b>	15	7	0,5	70	<p>Устройствени зони с реакционни функции извън населени места; допустими са обекти за настаняване и подслон - вили, къмпинги, бунгала и др.п.; сгради за обществено-обслужващи дейности; спортни и рекреационни обекти и съоръжения; обекти на транспорта и движението; обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване;</p> <p>В зоната се предвижда изграждането на обществено достъпни паркинги, в чиято площ се включва дървесна растителност, като сумарната площ от короните на дърветата да се равнява най-малко на 70% от площта на паркоместата; площта на короните се изчислява по радиус при 12-годишна възраст</p>
15	Устройствена зона за други рекреационни дейности	<b>Од</b>	10	10	0,2	20	<p>Устройствени зони за други рекреационни дейности – голф игрище, аквапарк и т.н;</p>

	Забележки	<p>Озеленените площи за общо ползване в курортните устройствени зони трябва да заемат не по-малко от 20% от територията на зоната, като в тази площ се включват площите за широко обществено ползване, включително необходими за пешеходни алеи, изкуствени водни обекти и детски площадки, както и озеленени площи за ограничено ползване като обособена част от ПИ частна собственост, която е с обществен достъп и в която собственикът, освен задължението си при необходимост да учреди право на преминаване за вело и пешеходни алеи, може да разположи преместваеми търговски/обслужващи обекти и градинско оборудване. Това условие се изпълнява при изработването на ПУП за съответната зона.</p> <p>Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват при условията и по реда, по който са допуснати.</p> <p>Една втора от озеленената площ в поземлените имоти трябва да бъде осигурена за дървесна растителност, като се запазва в максимална степен съществуващата дървесна растителност.</p>					
<b>V.</b>	<b>Територии и устройствени зони за озеленяване за обществено ползване, спорт и атракции</b>						
16	Зона за обществено озеленяване в населени места	<b>Оз Оз*(нова)</b>	до 5	-	0,1	80	Терени за обществени паркове и градини в населените места; допуска се изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и застрояване, необходимо за поддържане на зелената система; преместваеми търговски обекти по чл. 56 ЗУТ, които общо може да заемат площ не повече от 1 на сто от територията на паркове с площ над 3 ха и не повече от 2 на сто от територията на паркове и градини с площ до 3 ха; открити обекти за спортни и културни развлечения и забави (концертни естради, летни амфитеатри, атракционни, изложбени площи и спортни съоръжения), които общо може да заемат площ не повече от 10 на сто от територията на парка (градината); детски площадки; мемориални и декоративни обекти
17	Зона за специфично озеленяване – гробищен парк	<b>Оз1</b>	5	-	0,1	10	Терени за гробищни паркове; допуска се застрояване с обслужващи сгради и религиозни обекти; осигурява се обществен паркинг
18	Зона за крайбрежни паркове и градини и геозащитни мероприятия	<b>Оз2</b>	2	-	0,1	80	Терени за обществени крайбрежни паркове и градини, заемащи ивица с широчина до 30 метра по протежение на бреговата линия и зоната зад морския плаж; освен паркови структури и елементи се допуска изграждането на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи, и обекти, необходими за поддържане на зелената система; конкретното устройство се определя с ПУП в обхват цялата територия на устройствената зона. В зоната се предвиждат геозащитни мерки и дейности,

							като конкретният им вид и обхват се определят след подробно инженерно-геоложко проучване.
19	Зона за горски територии устроени като лесопаркове	<b>Олп</b>	-	-	-	100	Зона за горски територии устроени като лесопаркове, в които се изграждат туристически пътеки, включително стълби за достъп до плажната ивица, и се поставят пейки, кошчета за отпадъци, указателни табели и друго градинско оборудване при минимална намеса в естествената среда; допуска се монтаж на съоръжения за приключенски парк
20	Зона за спортни и атракционни обекти	<b>Са</b>	60	-	0,8	20	Терени за спортни и развлекателни обекти в населените места или извън тях – стадиони, игрища и др. подобни вкл. трибуни и спомагателни помещения, спортни зали, игрални зали и др.; конкретните стойности на устройствените показатели се определят с ПУП в зависимост от конкретното предназначение на УПИ и обектите в него, осигурява се и необходимото паркиране на автомобили за посетители
	Забележка	<p>В обществените озеленени площи (паркове и градини) без промяна на предназначението им може да се разполагат обекти при условията на чл. 32 от Наредба № 7/2003г.; за терените отредени за обществено озеленяване е допустима промяна на предназначението им при спазване на ограничителните условия на ЗУТ. Да се запазва в максимална степен съществуващата дървесна растителност.</p> <p>Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват при условията и по реда, по който са допуснати.</p>					
<b>VI.</b>	<b>Територии и устройствени зони със смесени функции</b>						
21	Смесена многофункционална зона	<b>Смф</b>	60	10	1,5	30	Територии със смесени функции – жилищни, обслужващи, рекреационни, спортни и други безвредни за околната среда дейности; допускат се жилищни и обществено-обслужващи сгради, хотели и заведения за хранене и развлечения, бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили, сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. Показателите от втори ред се отнасят за частите от зоната попадащи в охранителна зона „Б“ по ЗУЧК
			30	10	1,2	40	

22	Смесена многофункционална зона	<b>Смф1</b>	40-60	7,5	1,2-1,5	30	Територии със смесени функции – жилищни, обслужващи, рекреационни, спортни и други безвредни за околната среда дейности; допускат се жилищни и обществено-обслужващи сгради, хотели и заведения за хранене и развлечения, надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили, сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура
	Забележка	Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват и въвеждат в експлоатация при условията и по реда, по който са допуснати. Да се запазва в максимална степен съществуващата дървесна растителност.					
<b>VII.</b>	<b>Устройствени зони на територии с културно-историческо наследство</b>						
23	Зона за опазване на културно-историческото наследство с определен териториален обхват и режим	<b>Ткин</b>	Съгласно Заповед №РД9Р-0005/16.11.2010г. на Министъра на културата, приложение към ОУПО				Територия на границите на НКЦ „Антично селище и късноантична крепост“, разположени на нос „Св.Атанас“ в гр.Бяла, с категория „национално значение“, определени със Заповед №РД9Р-0005/16.11.2010г. на Министъра на културата.
24	Зона за опазване на културно-историческото наследство без определен териториален обхват, чл.79, ал.4 от ЗКН	<b>Ткин*</b>	50	10	1,2	40	Територия на границите на НКЦ от списъка на НИНКН към МК без определен териториален обхват, статут и режими – границите на НКЦ са границите на ПИ, в които са разположени съгласно чл.79, ал.4 от ЗКН; границите на охранителната зона на НКЦ - територията, обхващаща непосредствено съседните имоти, а при улици до 14 метра - и срещулежащите през улицата имоти, както и уличното пространство между тях; Този устройствен режим се прилага за всички обекти от списъка на НИНКН. Всяка намеса в границите на НКЦ или охранителната ѝ зона, в самия обект и прилежащото му дворно пространство, се съгласува по реда на ЗКН.
25	Зона за опазване на културно-историческото наследство – охранителна зона на НКЦ с определен режим	<b>Ткин 1</b>	<b>Смф1</b>				Територия на границите на охранителната зона на НКЦ „Антично селище и късноантична крепост“, разположени на нос „Св.Атанас“ в гр.Бяла, с категория „национално значение“, определени със Заповед №РД9Р-0005/16.11.2010г. на Министъра на културата. Определя се като територия за археологическо наблюдение и проучване. Осъществяването на инвестиционни проекти на физически и юридически лица в УПИ попадащи в обхвата

					на зоната, задължително се предхожда от спасителни теренни археологически проучвания, с които се установява дали няма да бъдат засегнати или нарушени археологически обекти. Промяна на предназначението на земята се съгласува с МК. Проектната документация, свързана с инвестиционни намерения, се съгласува с МК преди внасяне за разглеждане и одобряване от Община Бяла. Параметрите на застрояване в зоната са съгласно определените видове устройствени зони в периметър ѝ.			
			40-60	7,5	1,2-1,5	30		
			Ок1					
			25	7,5	1	50		
26	Зона за опазване на културно-историческото наследство – превантивна устройствена защита за археологически обекти в процес на идентификация в границите на населено място	<b>Ткин 2</b>	Режим на превантивна устройствена защита, действащ едновременно с устройствените показатели на зоната, в която попада ПИ.				Зона с режим на превантивна устройствена защита, свързана с опазване на културното наследство. Устройствените показатели са в съответствие с тези на устройствената зона, в която попада ПИ. Осъществяването на инвестиционни проекти на физически и юридически лица в УПИ попадащи в обхвата на зоната, задължително се предхожда от спасителни теренни археологически проучвания, с които се установява дали няма да бъдат засегнати или нарушени археологически обекти. В процеса на строителните дейности се провежда наблюдение от археолози. В случай на откриване на археологически обекти се прилагат чл. 148 и 160 от ЗКН.	
27	Зона за опазване на културно-историческото наследство –	<b>Ткин3</b>	Режим „Б“ съгласно чл.35 от Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ				Зона с режим на превантивна устройствена защита, свързана с опазване на културното наследство, режим „Б“ съгласно чл.35 от К – не са допустими изкопни работи, дълбочинна обработка на почвата, засаждане на дървета и	

	превантивна устройствена защита за археологически обекти в процес на идентификация извън населени места, режим „Б“		култури с дълбока коренова система, като се допуска плитка обработка на почвата до 0,25 м. Осъществяването на инвестиционни проекти на физически и юридически лица в ПИ попадащи в обхвата на зоната, задължително се предхожда от спасителни теренни археологически проучвания, с които се установява дали няма да бъдат засегнати или нарушени археологически обекти. В процеса на изкопните дейности се провежда наблюдение от археолози. В случай на откриване на археологически обекти се прилагат чл. 148 и 160 от ЗКН.
<b>VIII.</b>	<b>Терени на техническата инфраструктура</b>		
28	Терени за обекти за снабдяване с петролни продукти горива	<b>Тпг</b>	Терени за бензиностанции, газостанции и други подобни; Показателите за застрояване се определят с ПУП при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и правила и нормативи
29	Терени за площадки и инсталации за преработка на отпадъци	<b>Тсм</b>	Терени за площадки за отпадъци и инсталации за преработка на отпадъци; Показателите за застрояване се определят с ПУП при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и правила и нормативи
30	Терени за обекти на електроснабдяването и телекомуникациите	<b>Тел</b>	Терени за площни обекти и съоръжения на електроснабдяването, телекомуникациите, телефонни, радио и телевизионни централи; Показателите за застрояване се определят с ПУП при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и правила и нормативи
31	Терени за обекти на ВиК инфраструктурата	<b>Твк</b>	Терени за обекти и съоръжения на водоснабдяването и канализацията, вкл. пречиствателни станции, помпени станции, резервоари и др. подобни; Показателите за застрояване се определят с ПУП при спазване на санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и правила и нормативи
<b>IX.</b>	<b>Територии извън границите на населените места</b>		
32	Земеделски земи, чието предназначение не може да се променя	<b>Тзз</b>	Терени с трайно предназначение земеделска земя, НТП трайни насаждения лозя, чието предназначение не може да се променя
33	Горски територии, чието предназначение не може да се променя	<b>Тгт</b>	Терени в горски територии, чието предназначение не може да се променя и чиито функции се определят като специални гори - рекреационни и с висока консервационна стойност.



Застрояване в ПИ намиращи се в устройствени зони Ок1, Ок2 и Ок3 непосредствено прилежащи на бреговата зона, се допуска след изпълнение на геозащитни и брегоукрепителни мерки и дейности. Не се допуска застрояване, сондажи, изкопи чрез взрив, канализационни колектори и ями и др.подобни дейности, които могат да доведат до отслабване на скалната маса, в близост до венците на скалните масиви, включително в ивицата за озеленяване за широко обществено ползване „Оз2“. при изработване на инвестиционните проекти да се запазва в максимална степен съществуващата дървесна растителност, а за новопредвидената да се използват местни видове.

Всички строежи в обхвата на зоните, за които има действащи към момента на одобряване на ОУПО разрешения за строеж, завършен е грубият строеж или са въведени в експлоатация по действащи към момента правила, запазват състоянието си и се довършват при условията и по реда, по който са допуснати.

В зоните с активни и потенциални свлачища, вписани в регистъра по чл.95, ал.2 от ЗУТ, след одобряване на ОУПО се налага строителна забрана по чл.198, ал.3 от ЗУТ. Строителни и монтажни работи в тези зони се допуска при условията на чл.96, ал.4 от ЗУТ.