

СЪДЪРЖАНИЕ

СЪДЪРЖАНИЕ	1
СПИСЪК ТАБЛИЦИ	3
СПИСЪК ПРИЛОЖЕНИЯ	4
ТЕКСТОВА ЧАСТ	5
1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1 Обосновка за изработване на Задание за изработване на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение ..	5
1.2 Териториален обхват	6
2.1 УСТРОЙСТВЕНА ХАРАКТЕРИСТИКА	7
2.1.1 Устройствова характеристика според плановете от по-високо ниво	7
2.1.2 Планова осигуреност с действащи подробни устройствени планове и кадастрална карта	8
2.1.3 Устройствови предвиждания и други изисквания към ПУП.....	9
2.2 НОРМАТИВНИ ИЗИСКВАНИЯ	9
2.2.1 Законова и подзаконова нормативна уредба на национално ниво	9
2.2.2 Местни норми и административни актове.....	9
3 АНАЛИЗ НА ТЕРИТОРИЯТА	12
3.1 ИСТОРИЧЕСКО РАЗВИТИЕ И КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО	13
3.1.1 Историческо развитие	13
3.1.1 Културно-историческо наследство.....	14
3.2 ПРИРОДНИ УСЛОВИЯ.....	20
3.2.1 Релеф	20
3.2.1 Геоложки строеж и свлачищни територии	20
3.2.1 Климат	22
3.2.1 Хидрографска мрежа	23
3.2.1 Биоразнообразие.....	23
3.3 ВРЪЗКИ С КОНТАКТНИ ТЕРИТОРИИ.....	23
3.3.1 Функционални връзки.....	23
3.3.2 Пространствени връзки.....	24
3.3.3 Комуникационни връзки.....	24
3.3.4 Инфраструктурни връзки	25
3.4 ФУНКЦИОНАЛНО ЗОНИРАНЕ И УСТРОЙСТВЕНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ТЕРИТОРИЯТА	25
3.4.1 Функционално зонирание.....	25
3.4.1 Баланс на територията (НТП, Собственост).....	26
3.4.1 Баланс на територията по вид Собственост.....	30
3.5 ЛАНДШАФТНА ХАРАКТЕРИСТИКА И ПАРКОУСТРОЕНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА	31
3.6 ТРАНСПОРТНО-КОМУНИКАЦИОННА СИСТЕМА В ТЕРИТОРИЯТА	33
3.6.1 Улична мрежа и паркиране.....	33

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

3.6.2	Алейна мрежа	33
3.7	ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА В ТЕРИТОРИЯТА	33
3.7.1	Водоснабдяване и канализация.....	34
3.7.2	Електроснабдяване и телекомуникации	34
3.7.3	Топлоснабдяване и газоснабдяване	34
3.8	ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗАСТРОЯВАНЕТО В ТЕРИТОРИЯТА.....	35
3.8.1	Застроеност на Поземлените имоти.....	35
3.8.2	Статут на застрояването (законност на строежите).....	35
4	НАСОКИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА.....	35
4.1	СЦЕНАРИЙ 1.....	36
4.1.1	Цели на СЦЕНАРИЙ 1	36
4.1.2	Процедури за осъществяване на СЦЕНАРИЙ 1.....	37
4.1.3	Финансови параметри на СЦЕНАРИЙ 1 и етапност на реализация	37
4.2	СЦЕНАРИЙ 2.....	39
4.2.1	Цели на СЦЕНАРИЙ 2:	39
4.2.2	Процедури за осъществяване на СЦЕНАРИЙ 2:.....	40
4.2.3	Финансови параметри на СЦЕНАРИЙ 2:.....	41
4.3	СЦЕНАРИЙ 3.....	42
4.3.1	Цели на СЦЕНАРИЙ 3:	42
4.3.2	Процедури за осъществяване на СЦЕНАРИЙ 3.....	43
4.3.3	Финансови параметри на СЦЕНАРИЙ 3.....	44
4.4	ПРЕПОРЪКИ ОТ ЕКИПА, РАЗРАБОТВАЩ ЗАДАНИЕТО	45
5	ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ И ПРОЦЕДИРАНЕ НА ПУП	45
5.1	Основни изисквания към ПУП (специфични задачи, съдържание, вид и начин на представяне)	45
5.2	Фази на проектиране	45
5.2.1	Предварителен проект	45
5.2.2	Окончателен проект	46
6	ПРОЦЕДУРИ, СВЪРЗАНИ С ОДОБРЯВАНЕ НА ЗАДАНИЕТО.....	46
6.1	Съгласуване на заданието	46
6.2	Одобряване на заданието и разрешаване изработването на ПУП	47
7	ИЗХОДНИ ДАННИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПЛАНА	47
	ГРАФИЧНА ЧАСТ.....	47

СПИСЪК ТАБЛИЦИ

Таблица № 1 Показатели за устройство и застрояване към правилата и нормативите за прилагане на ОУП (извадка за обхвата на разработката).....	7
Таблица № 2 Списък на недвижими културни ценности.....	14
Таблица № 3 Списък в процес на одобрение от НИИИИ на недвижими културни ценности ..	16
Таблица № 4 Обекти на Социалната инфраструктура, попадащи в обхвата на разработката	26
Таблица № 5 Баланс на територията по Начин на трайно ползване	29
Таблица № 6 Баланс на територията по вид собственост по КККР	30
Таблица № 7 Баланс на територията по вид собственост, съгласно решение за безвъзмездно управление на имоти – частна държавна собственост и публична държавна собственост	31
Таблица № 8 Застроеност на територията на Приморски парк	35
Таблица № 9 Пространствени и финансови параметри на имоти, предвидени за отчуждаване в Сценарий 1	37
Таблица № 10 Пространствени и финансови параметри на сгради, предвидени за отчуждаване в Сценарий 1	38
Таблица № 11 Пространствени и финансови параметри на имоти, предвидени за отчуждаване в Сценарий 2	41
Таблица № 12 Пространствени и финансови параметри на сгради, предвидени за отчуждаване в Сценарий 2	41
Таблица № 13 Пространствени и финансови параметри на имоти, предвидени за отчуждаване в Сценарий 3	44

СПИСЪК ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение 1: Списък на влезли в сила План-извадки от Предварителен проект – ПУП за Приморска зона на гр. Варна
- Приложение 2: Списък на имоти – частна държавна собственост отдадени за безвъзмездно управление, находящи се в м. Салтанат в обхват: запад – Зоологическа градина и Историческо ядро на Морската градина, север – бул. Княз Борис I, изток - м. Горчивата чешма, юг – скат към крайбрежната алея
- Приложение 3: Списък на имоти – публична държавна собственост отдадени за безвъзмездно управление, находящи се в м. Салтанат в обхват: запад – Зоологическа градина и Историческо ядро на Морската градина, север – бул. Княз Борис I, изток - м. Горчивата чешма, юг – скат към крайбрежната алея
- Приложение 4: Схема – Свлачица в обхвата на разработката
- Приложение 5: Схема – Транспортна и пешеходна достъпност
- Приложение 6: Схема – Вид собственост на имотите, съгласно КК и КР и Протокол №36/ 11,12.11.2014 г.
- Приложение 7: Схема – Инженерно-техническа инфраструктура
- Приложение 8: Схема – Сгради с налични документи, удостоверяващи законен статут
- Приложение 9 – Схема – Сценарий 1 – М 1:10 000
- Приложение 10 – Схема – Сценарий 2 – М 1:10 000
- Приложение 11 – Схема – Сценарий 3 – М 1:10 000

ТЕКСТОВА ЧАСТ

1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Заданието за изработване на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ)¹ за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение (Историческо ядро на Морска градина, м. Салтанат, м. Горчивата чешма, м. Траката – гр. Варна) се изготвя в изпълнение на договор № Д14000497ВН от 29.05.2014 г. по обществена поръчка с предмет: „Изработване на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план” и предвид необходимостта от актуализиране на подробни устройствени планове и на основание чл. 125 от ЗУТ.

1.1 Обосновка за изработване на Задание за изработване на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение

Изработването на ПУП-ПРЗ за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение се основава на необходимостта от актуализиране на действащите за територията подробни устройствени планове, с цел привеждането им в съответствие с действащия за Община Варна и гр. Варна Общ устройствен план (ОУПО), Правила и нормативи за прилагане (ПНП) на ОУПО и Специфични правила и нормативи (СПН) към ОУПО, с формулираните цели и приоритети от проекта „Интегриран план за градско възстановяване и развитие на гр. Варна“, както и с действащата нормативна уредба на Община Варна. Подробният устройствен план ще е основополагащ документ за цялостното устройство на разглежданата територия и важен инструмент при формирането и провеждането на политика за устойчиво и балансирано градско развитие.

По силата на реституционните закони голяма част от предвидените по Общия градоустройствен план (ОГП), приет 1982 г., подробните градоустройствени планове и паркоустройствените проекти на територии за озеленяване и паркоусторяване са с променена собственост в началото на XXI век. В голяма част от тези имоти е реализирано застрояване. За решаването на проблемите в територията през 1998 г. е изготвено „Задание за устройство на крайбрежните територии и Морската градина на гр. Варна в обхват: съществуващата Морска градина; територията, предвидена за разширението ѝ до резиденция „Евксиноград“ между бул „Княз Борис I и короната (горния ръб) на крайбрежния скат и крайбрежната плажна ивица от вълнолома на пристанището до западната граница на резиденция „Евксиноград“, включително и прилежащата ѝ част от акваторията на Варненския залив до линията, очертана от 20 м дълбочина по водната повърхност с направените забележки от ГАГК“. След две хилядната година на база на това задание е разработен и приет Предварителен проект на Паркоустройствен и регулационен план на Приморска зона – град Варна, който се опитва да реши проблемите в територията. След

¹ За целите на заданието е употребена терминологията, използвана от Възложителя при наименоването на подробния устройствен план, а именно: Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение. Съгласно чл.62, ал.1 във вр. с чл. 61, ал.2 от ЗУТ зелените системи и зелените площи за широко обществено ползване, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение се устройват с **подробни устройствени планове за паркове и градини.**

приемането на Предварителен проект на Паркоустройствен и регулационен план на Приморска зона – град Варна е приета План-извадка за Крайбрежна зона – Съставна зона 5 (Стария градски плаж) и Съставна зона 6 (плажната зона „Под Салтанат“). В решението си за Приморски парк, Предварителният проект на Приморска зона – град Варна предвижда:

- Запазване на паркова зона Историческото ядро на Морска градина;
- Изграждане на паркова зона с обществено обслужване в м. Салтанат;
- Формиране на курортна зона в м. Горчивата чешма и м. Траката, като определя различен процент на площта на поземлените имоти за прехвърляне в полза на общината (за изграждане на обекти на социалната и инженерната инфраструктура).

Въз основа на този ПП са допуснати, изработени, одобрени и влезли в сила ПУП – план извадки за времето от 2001 г. до 2003 г., за които е реализирано застрояване, основно в м. Салтанат.

В окончателния си вариант ОУП на Община Варна предвижда разширение на границите на Приморски парк – до Евксиноград. В него попадат всички имоти с реализирани строежи в м. Салтанат и м. Горчива чешма, а предвидената устройствена зона 3п е с основно предназначение парк за широко обществено ползване, което създава конфликт за ползването на всички частни имоти.

Тази обосновка и промени прави задачата за намиране на устройствено решение на територията сложна. Решението за развитие на Приморски парк би могло да бъде улеснено с посочване на няколко възможни сценария още на етап задание, които да бъдат подложени на широк обществен дебат, така че да бъде постигнато оптимално решение за територията, което да гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живот, труд и отдих на населението.

1.2 Териториален обхват

Територията, за която ще се разработва ПУП – ПРЗ за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, е заключена между **басейн Приморски, бул. Приморски, бул. Цар Освободител, бул. Княз Борис I, пътя Варна – к. к. Златни пясъци, ПИ 2566.175; ПИ 2566.177; ПИ 2566.182; ПИ 2566.158; ПИ 2566.6518, море, короната на крайбрежния скат, стигащ до басейн Приморски.**

Съгласно *Заданието за Устройство на територията на Морската градина и Северната крайбрежна зона на гр. Варна от май-юни 1998 г.* Паркова зона – Приморски парк включва Морска градина и м. Салтанат, както и територията предвидена за разширение ѝ – м. Горчива чешма и м. Траката. Крайбрежната зона, която граничи с Парковата зона обхваща плажната ивица с прилежащата ѝ акватория, брегозащитната дамба, терените зад нея и крайбрежния скат в онази част от протежението му, в която процесите на стабилизиране на клифа още не са окончателно затихнали.

Общата площ на територията в обхвата на ПУП възлиза на **144 ха** и включва следните части:

- I-вата част – Историческо ядро на Морската градина;
- II-рата част – м. Салтанат;
- III-та част – м. Горчивата чешма;
- IV-та част – м. Траката.

2 УСТРОЙСТВЕНА ХАРАКТЕРИСТИКА И НОРМАТИВНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ТЕРИТОРИЯТА

2.1 УСТРОЙСТВЕНА ХАРАКТЕРИСТИКА

1.1.1. Устройствовна характеристика според плановете от по-високо ниво

За територията, попадаща в обхвата на разработката, е изработен, одобрен и влязъл в сила Общ устройствен план на Община Варна, а именно: Окончателен проект на ОУП на Община Варна, приет от НЕСУТРП при МРРБ и одобрен със Заповед РД-02-14-2200/ 03.09.2012 г. на Министъра на РРБ.

ОУП на Община Варна предвижда разширение на границите на Приморски парк – до Евксиноград. В него попадат всички имоти с реализирани строежи в м. Салтанат и м. Траката, а предвидената устройствена зона Зп е с основно предназначение парк за широко обществено ползване.

Ткин А3 – образец на парковото изкуство и ландшафтната архитектура – Историческо ядро на „Морската градина“;

Ткин А1 – Архитектурен и археологически резерват „Одесос-Варна“;

Ткин С – Територии с културни пейзажи.

За разглежданата територия е наложена строителна забрана по реда на чл. 198 от ЗУТ.

Таблица № 1 Показатели за устройство и застрояване към правилата и нормативите за прилагане на ОУП (извадка за обхвата на разработката)

УСТРОЙСТВЕНА КАТЕГОРИЯ	МАКС. ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ В %	МАКС. КИНТ	МИН. ОЗЕЛЕНЕНА ПЛОЩ В %	МИНИМАЛНА ЧАСТ ОТ ОЗЕЛЕНЕНАТА ПЛОЩ С ДЪРВЕСНА РАСТИТЕЛНОСТ
Зп – устройствена зона на градски паркове и градини за широко обществено ползване	1	0,06	85 (вкл. Декор. Водни площи)	2/3
Оо – устройствена зона за обществено-обслужващи дейности	60	3,00	30	1/3
Са – зона за спорт и атракции	15	0,30	40	2/3
Оз – устройствена зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване съществуващи урбанизирани	40	2,5	40	1/3

Изработване на Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

УСТРОЙСТВЕНА КАТЕГОРИЯ	МАКС. ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ В %	МАКС. КИНТ	МИН. ОЗЕЛЕНЕНА ПЛОЩ В %	МИНИМАЛНА ЧАСТ ОТ ОЗЕЛЕНЕНАТА ПЛОЩ С ДЪРВЕСНА РАСТИТЕЛНОСТ
територии				
Тзв – самостоятелни терени за озеленяване на улици, реки, дерета и други открити водни течения				
Тти – терени за транспортна инфраструктура				1/3
Тзсп – терени за специализирани паркове в урбанизирани територии				

С разработката на ПУП да се проучат и анализират подробно границите и статута на действащите охранителни зони (дефинирани по ОУПО).

По предвижданията на ОУП на Община Варна показателят за обществени зелени площи на жител в урбанизираната територия се равнява на 10,05 m²/ж. Съгласно чл. 31 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ, той следва да е 20 m²/ ж. При население надхвърлящо 300 000 души, гр. Варна се нуждае от повече от 6 000 000 m². За достигане на минималната му стойност в ОУПО са включени „зелени площи за разновидности на отдиха в рамките на селищната територия“, които не се покриват с компонентите на активно ползваните от населението площи. Реалната площ на парковете и зелените площи в града трябва да бъде увеличена два пъти, за достигане на минималния показател. Такива зелени площи във Варна обаче няма, а тенденцията е всички по-малки паркове и градинки да бъдат постепенно „усвоявани“, с което рязко спада качеството на градската средата. Това води след себе си негативни тенденции от икономически, екологичен и социален характер.

1.1.2. Планова осигуреност с действащи подробни устройствени планове и кадастрална карта

За територията действат следните устройствени и кадастрални планове:

- ПУП – ПРЗ фаза ПП (Предварителен проект) за „Приморска зона – СЗ (съставни зони) 2,3,4,6,7 и 8“, приет с Протокол № 71/19.12.2001 г. на ЕСУТ при Община Варна. Това е територията, обхващаща имотите от зоологическата градина и ресторант Хоризонт на североизток, стигаща до м-ст Долна трака и граничеща с местност Старите лозя, морето и бул. Княз Борис I - в продължение магистралата за кк Златни пясъци;
- Кадастрална карта за район Приморски на гр. Варна, одобрена със заповед РД 18-92 на Изп. директор на АГКК, в сила от 23.12.2008 г. и Кадастрална карта за район

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

Одесос на гр. Варна, одобрена със заповед РД 18-98 на Изп. директор на АГКК, в сила от 06.02.2009 г.

- 35 бр. План-извадки от Предварителен проект – ПУП за Приморска зона на гр. Варна, описани в *Приложение 1*;

1.1.3. Устройствени предвиждания и други изисквания към ПУП

Съгласно чл. 103, ал.4 от ЗУТ проектът за ПУП следва да бъде съобразен с предвижданията на ОУП на Община Варна приет от НЕСУТРП при МРРБ и ЕСУТ при Община Варна с Протокол № УТ-01-02-25/21.08.2012 г.

Планът следва да се разработи върху действащата за територията Кадастрална карта.

Като база за изготвяне на картната основа на Опорния план са ползвани ОУПО, КККР (цифров модел), трасета на инженерна инфраструктура и специализирана карта за територията.²

2.2 НОРМАТИВНИ ИЗИСКВАНИЯ

1.1.4. Законова и подзаконова нормативна уредба на национално ниво

- ПУП-ПРЗ за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение трябва да се разработи в съответствие с действащата законова уредба: Закон за устройство на територията от 31.03.2001 г. и наредбите към него;
- Закон за културното наследство от 10.04.2009 г. и наредбите към него;
- Закон за закрила и развитие на културата от 01.06.1999 г.;
- Закон за устройството на Черноморското крайбрежие от 01.01.2008 г.;
- Закон за опазване на околната среда от 25.09.2002 г.;
- Наредба № 1 за геозащитната дейност от 20.01.1994 г.;
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти от 21.02.1992 г.;
- Закон за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република България от 11.02.2000 г.;
- Закон за собствеността от 05.07.1999 г.;
- Закон за държавната собственост от 01.01.1996 г.;
- Закон за общинската собственост от 01.06.1996 г.

1.1.5. Местни норми и административни актове

Местни норми

- Наредба за организация на движението на територията на Община Варна
- Наредба за изграждане на общодостъпна среда в град Варна;

² В процеса на изработването на проучването е възможно да се направят целесъобразни промени и допълнения на Заданието, така че проектът за изготвяне на ПУП да бъде цялостен и завършен.

- Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Варна;
- Наредба за реда и условията за безвъзмездно ползване на общинската спортна база от Варненските спортни клубове;
- Наредба за реда за поставянето на преместваеми обекти по смисъла на чл. 56, ал. 1 от ЗУТ;
- Наредба за изграждане, стопанисване, контрол и опазване на зелената система на територията на Община Варна.

Заповеди на Кмета на Община Варна

- Заповед № 1626/ 13.05.2013 г. на Кмета на Община Варна, с която се налага строителна забрана за територията в обхвата на басейн Приморски, бул. Приморски, бул. Цар Освободител, бул. Княз Борис I, пътя Варна – КК Златни Пясъци, дерето под спирка Траката, короната на крайбрежния скат, стигащ до басейн Приморски съгласно графичната част на ОУП на Община Варна за срок съгласно чл. 198, ал. 2 от ЗУТ.; Строителната забрана не се отнася за съществуващи сгради на територията, както и обслужващите ги мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура при извършване на рехабилитационни, ремонтно – възстановителни работи;
- Заповед № 4170/11.11.2013 г. на Кмета на Община Варна за ограничаване на достъпа на МПС до Приморски парк през КПП Акациите и приложение към Заповед № 4170;
- Заповед № 4171/11.11.2013 г. на Кмета на Община Варна за ограничаване на достъпа на МПС до Приморски парк, през КПП Делфинариум и приложение към Заповед № 4171;
- Заповед № 1549/20.05.2014 г. на Кмета на Община Варна за осигуряване на контрол на достъпа на МПС на крайбрежна алея Кап. Г. Георгиев в частта от Рибарски плаж до плувен комплекс Приморски.

Решения и приложения на Общински съвет

- Протокол № 17/ 14.10.2009 г., с който Общински съвет Варна възлага на Кмета на Община Варна да осъществи контрол по изпълнението на Решение № 649-2/9/25,28.07.2008 год. в хода на изработването на ОУП, като обърне особено внимание на авторите на проекта относно включването в ОУП на текст, гарантиращ запазването на зелените площи на гр. Варна, като териториите на Приморски парк – Варна и Университетската ботаническа градина в гр. Варна бъдат предвидени изключително и само като зелени площи и бъде забранено строителството в тях извън това им предназначение;
- Приложение към решение № 147-18/14,15.12.2011 г. – Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост 2012 г.: Обекти за основен ремонт: ВиК обекти: ПИ 10135.536.101, идентичен с ПИ 2131; ПИ 10135.536.465 идентичен с ПИ 2141; ПИ 10135.536.214 идентичен с ПИ 2136 в Приморски парк в местност Салтанат, който ползва Министерство на отбраната АДС /публична/ – №683/2003г.; Приморски парк – СЗ Горчивата чешма: ПИ 10135.536.355 с площ 5313кв.м, който се ползва за паркинг АДС № 7221/2008 и съставен АОС №5761/22.07.2009 г. Имоти за отчуждаване: обект – местност Свети Никола ул. о.т. 167-168 до ПИ 240 и Второстепенни улици в Свети Никола;

- Протокол № 6/28.03.2012 г., с който Кмета на Община Варна дава съгласие за подписване на анекси към Договори за безвъзмездно право на ползване на спортната база от спортните клубове със срок до влизане в сила на Наредба за реда и условията за безвъзмездно ползване на общинската спортна база от Варненските спортни клубове.;
- Решение 275-6 от Протокол № 6/28.03.2012 г., с което Общински съвет – Варна съгласува и предлага за приемане от Националния експертен съвет по устройство на територията и регионалната политика Специфични правила и нормативи към Общия устройствен план на град Варна и Община Варна, съгласно приложение към настоящото решение;
- Приложение № 2 към решение №275-6/28.03.2012 г. – Специфични правила и нормативи към Общия Устройствовен План на град Варна и Община Варна включващ Морската градина с паметника на градинското и парково изкуство (Ткин А3): от кръстовището на бул. Княз Борис I и бул. Цар Освободител – бул. Княз Борис I – първата алея източно от Шокъров канал и успоредна на него в границите на Морската градина – на запад по крайбрежната алея (дамбата) до стълбището към паметника на Граничаря – перпендикуляра към бреговата линия – морския бряг до перпендикуляра на морския бряг до подхода към Военно-историческия музей откъм бул. Приморски – бул. Приморски – бул. Цар Освободител до бул. Княз Борис I;
- Протокол № 7/16,17.05.2012 г., с който Общински съвет Варна приема изменение на Наредбата за разполагане на преместваеми обекти за търговия – маси, павилиони, кабинни и други, съгласно Закона за устройство на територията, както следва: Чл.6, ал.4. *Изм./ „Разрешенията за поставяне на преместваеми обекти за търговия в курортните комплекси и Морската градина се издават на името на собственика на земята от Заместник кмета на Община Варна въз основа на решение на нарочна комисия в състав от 4 /четирима/ общински съветници определени от Председателя на Общински съвет – Варна и 1 /един/ представител на общинската администрация, определен от Кмета на Община Варна“;*
- Приложение към решение № 345-9 – Протокол № 7 – Наредба за организация на движението на Община Варна; Схема за паркиране синя зона, която включва бул. Княз Борис I, който попада в Синя зона 1 – Център разполагащ с 29 места за паркиране и бул. Цар Освободител, който попада в Синя зона 2 – Широк център разполагащ с 85 места за паркиране;
- Протокол № 9/04,05.07.2012 г., съгласно който Държавният имот стопанисван от Министерство на отбраната в същата територия да се обособи като устройствена зона ТЗСП, като в план – схема зелена система да се означа с пиктограма за зоопарк; ОбС Варна решава в графичната част на Общия устройствен план частта от територията на местност Салтанат в граници Шокъров канал, скат, път Варна – Златни пясъци, алея Далас, да се обособи като устройствена зона за градски паркове и градини за широко обществено ползване с код ЗП, като от нея отпаднат обособените устройствени зони ОО, ОЗ1, ОЗ и ОК1.; Решава се в графичната част на Общия устройствен план частта на териториите на местност Горчивата чешма и местност Долна трака да се обособят за устройствена зона за градски паркове и градини за широко обществено ползване ЗП, като в тях отпаднат обособените устройствени зони ОО, ОЗ1, ОЗ и ОК1.; Съгласува се окончателен проект на Общ устройствен план (ОУП) на територията на Община Варна и План схема на комуникационно транспортната система (ПС-КТС) за територията на Община Варна, както и правила и нормативи за неговото прилагане; Одобрява се графичната част в едно с всички устройствени схеми и приложения към нея на Общия устройствен

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

план на град Варна, като за територията с граници Шокъров канал, скат откъм морето, път Варна – Златни пясъци, алея от път Варна – Златни пясъци до морето, комплекс Сийсайд, или така наречената Салтанат, се одобряват с показатели и предназначения за зелена площ, историческо ядро на Морската градина. Решават в позиция №22 от Приложение № 1 към Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на Община Варна да се добави следния текст: при изработването на проекти за подробни устройствени планове за местност Салтанат, Горчивата чешма и Долна трака, законно изградените сгради в поземлени имоти частна собственост се запазват като елемент на застрояването и не подлежат на отчуждаване.

- Протокол № 10/26,27.07.2012 г. Общински съвет Варна учредява безвъзмездно право на ползване на общински спортни обекти за срок от 2 години в полза на следните спортни клубове: сдружение спортен клуб Одесос 2008, Юлиан Русев; сдружение клуб по плувни спортове торпедо; сдружение плувен спортен клуб Черно море; сдружение Спортен клуб по плувни спортове Албатрос 2001; сдружение клуб по водна топка Черно море 1948; сдружение спортен клуб Галата 2009; сдружение Спортен клуб Черно море – 69; сдружение спортен клуб Аква спорт; сдружение клуб по плувни спортове – Варна; ПКС Черно море – Армеец и Сдружение Спортен клуб Комодор – Варна, локализирани в парк Приморски.
- Приложение № 32 – Бюджет 2014г. / 21.10.2013 г. – Проектиране на съоръжение за дезинфекция и сепариране на твърди битови отпадъци и биомаса от водата на Шокъров канал.; За осигуряване на транспортни връзки с местни пътища до морските плажове: Изграждане на вход-изход от локалните платна на бул. Княз Борис I /кръгово кръстовище Пикадили парк/ и Обновяване на базата на Зоопарка.
- Протокол № 29/12.03.2014 г. – Общински съвет Варна дава съгласие на ОП Спорт – Варна да бъдат предоставени за безвъзмездно управление следните имоти – общинска собственост: Сгради и съоръжения разположени в ПИ 10135.1509.15 съставляващи плувен комплекс Приморски, предмет на АОС № 2116/2001 г. и АОС № 4890/2008 г.; Общински спортен комплекс, разположен на територията на ПИ 10135.2561.1 в Историческото ядро на Морската градина, предоставен за безвъзмездно управление на община Варна съгласно Договор № 182 от 26.04.2012 г., сключен с Областния управител на област с административен център Варна.
- Протокол № 36/11,12.11.2014 г. – Безвъзмездно управление на имоти – частна държавна собственост, находящи се в местност Салтанат, по плана на Приморски парк с граници: запад – Варненска зоологическа градина и Историческо ядро на Морската градина, север – бул. Княз Борис I, изток – местност Горчива чешма, юг – скат към крайбрежната алея, описани в Приложение № 2 към настоящото задание.; Безвъзмездно управление на имоти – публична държавна собственост, описани в Приложение № 3 .

3 АНАЛИЗ НА ТЕРИТОРИЯТА

Пълнотата на информацията по различните функционални и интегриращи системи е гаранция за задълбоченост на анализа, който предполага правилното определяне на проблемите в територията и тяхното решение. Информационното осигуряване на ПУП трябва да се базира на следните документи: ИПГВР Варна, ОУП на община Варна, действащите за територията и контактни на нея Подробни устройствени планове и схеми и техни частични изменения, Кадастрална карта и кадастрален регистър на гр. Варна, други специализирани данни за територията (санитарно-охранителни зони, геозащитни мероприятия, територии и обекти културни ценности).

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

3.1 ИСТОРИЧЕСКО РАЗВИТИЕ И КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО

1.1.6. Историческо развитие

Създаване на Приморската градина

Приморска градина се създава през 1862 г. върху 10 дка площ. През 70-те години на миналия век е достигнат апогея на териториално развитие на парковата зона, а идеята за разширение на градината до двореца Евксиноград се заражда още през 30-те години с провеждането на „Станчова алея“.

Развитие от Освобождението до Втората световна война

От 1880-1885 г. мястото на градината се разчиства и започва неговото благоустрояване. Първият план на Приморската градина е изработен от френския инж. Х. Мартинис по настояване на М. Колони (1890-1893 г.) върху територията, която достига до гробищата. Този план се доразработва и прилага по-късно от Антон Новак. През 1888 г. паркът се разширява с около 26 000 м², които биват облагородени. Десет години по-късно отново нараства с около 30 дка. Половин век след 1878 г. Варна се превръща от средновековно ориенталско селище в модерен капиталистически град с неговите банки, акционерни дружества, многобройни магазини, промишлени сгради, складове, доходни жилищни сгради и други. През 1909 г. се изгражда санаториум за деца, боледуващи от костно-ставна туберкулоза, който се явява първият на Балканския полуостров. Реализират се няколко големи инфраструктурни проекти, свързани с ж.п. и водния транспорт. Изграждат се редица обществени сгради (пощенска палата, драматичен театър, търговска борса), както и много банки. Възникват първите кооперативни жилищни сгради. През 1921 г. обявяват с указ Варна за морски курорт. Началото на международния курорт Варна се поставя през 1926 г. Процеса на развитието на курорта налага създаването на Курортна дирекция към общината. До 1930 г. продължава благоустрояването на парка, като в периода от 1930-1939 г. се създават разсадници, в които биват засаджани различни видове растения, донесени от европейски държави.

Развитие след Втората световна война

В годините след Втората световна война се извършват няколко частични реконструкции с цел благоустрояване, електрификация, канализация и провеждане на алейна мрежа. Генералният паркоустройствен план се разработва през 1956 г. под ръководството на арх. Христо Калков, въз основа на който се построява Летният театър. През 1960 г. от местност Салтанат се отчуждават нови 50 дка за разширението на Морската градина. В периода 1975-1987 г. се изготвя Работен проект, по който се паркоустроява територията. Десет години по-късно се изготвя Паркоустройствен проект за Приморска градина с обхват до южната граница на дворец Евксиноград, който бива приет, но не е одобрен. В периода на 1993-1995 г. се разработват застроителни и регулационни планове на частите на зоната, който включва вълнолома до буна 101 и от Шокърския канал до буна 103.

През последните години се наблюдава тенденция на постоянно изсичане на дърветата без засаждане на нови такива, което довежда до оголване на големи зелени площи. Прекомерното увеличаване на атракционите и строежите през последните години нанасят непоправими щети върху функционалните възможности и вида на парка.

През последните години се наблюдава тенденция на постоянно изсичане на дърветата без засаждане на нови такива, което довежда до оголване на големи зелени площи. Прекомерното увеличаване на атракционите и строежите през последните години нанасят непоправими щети върху функционалните възможности и вида на парка.

През 2009 г. община Варна продава 118 дка в Морската градина на частна фирма. Това става, след като Службата по геодезия, картография и кадастър във Варна изключва Алея първа като част от Морската градина и земята от изключителна държавна собственост е преобразувана в частна държавна собственост, и в последствие продадена.

Обществеността на Варна провежда серия от инициативи, акции и множество протестни шествия в защита на Морската градина във Варна, в резултат на което при одобряването на ОУПО е взето решението частта от Шокъров канал до алея Далас (завоя за Почивка) да се обособи като зелена площ.

Със заповед № 1626/13.05.2013 г. на Кмета на Община Варна се налага строителна забрана за територията в обхвата на басейн Приморски, бул. Приморски, бул. Цар Освободител, бул. Княз Борис I, пътя Варна – КК Златни Пясъци, дерето под спирка Траката, короната на крайбрежния скат, стигащ до басейн Приморски (съгласно графичната част на ОУП на Община Варна), за срок съгласно чл. 198, ал. 2 от ЗУТ. Строителната забрана не се отнася за съществуващи сгради на територията, както и обслужващите ги мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура при извършване на рехабилитационни, ремонтно-възстановителни работи. Строителната забрана не се отнася за цялата територия на Приморски парк във връзка с поетите ангажименти на Община Варна за поддръжка и извършването на рехабилитационни, ремонтно – възстановителни и нови строителни работи по инфраструктурни обекти – ВиК, електроснабдяване и осветление, пътни и пешеходни алеи, укрепителни и отводнителни мероприятия и всякакъв вид подземна и надземна инфраструктура. На основание на чл. 198, ал. 4 от ЗУТ забраната спира действието по прилагане на влезлите в сила подробни устройствени планове за територията.

3.1.1 Културно-историческо наследство

Културното наследство обхваща нематериалното и материалното недвижимо, движимо наследство като съвкупност от културни ценности, които са носители на историческа памет, национална идентичност и имат научна или културна стойност. Изведен е списък с обектите – недвижими културни ценности, попадащи в обхвата на разработката за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение.

Таблица № 2 Списък на недвижими културни ценности

№	ОБЕКТ /собственост, адрес, локализация/	ДЕКЛ. ПИСМО № ПРОТОКОЛ	ОБЯВЕН ДВ. бр./ год. ПРОТ. СОПК	Вид	Категория	Елемент на групата в ПК
1	Италианско консулство/ сега Военно-морски музей/ в района на Морската градина	Писмо № 414 от 04. 02.1982 г./ № 375/		архитектурно-строителен		
2	Аквариумът и музеят на Черно море в района на Морската градина	Писмо № 414 от 04. 02.1982 г./ № 376/		архитектурно-строителен		

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

№	ОБЕКТ /собственост, адрес, локализация/	ДЕКЛ. ПИСМО № ПРОТОКО Л	ОБЯВЕН ДВ. бр./ год. ПРОТ. СОПК	Вид	Категори я	Елем ент на груп ов в ПК
3	Радио Варна в къща на инж. Атанасов, бул. Червеноармейски /района на Морската градина/ Жилищна сграда в Морската градина /бивша къща на инж. Атанасов, по-късно Радио Варна/, бул. Приморски.	Списък от 18.07.1973 г. Писмо № 414 от 04.02.1982 г./ № 583/		архитектурно-строителен архитектурно-художествен /Писмо № 10080 от 02.12.2005 г./	пр.к. местно Писмо № 10080 от 02. 12. 2005 г.	ансамбъл Сливница–Централен вход на Морската градина" Писмо № 10080 от 02.12.2005г.
4	Пантеон на падналите в борбата против капитализма и фашизма-Морската градина		ДВ бр.43 от 1971 г.	исторически	национално	
5	Историческо ядро на Морската градина Централен вход на Морската градина – Пропилеите	Писмо № 5905 от 22.12.1983 г. Писмо № 10080 от 02. 12.2005 г.	ДВ бр.41 от 1992г. ДВ бр. 4 от 1995г. / Промяна на границите на контактната зона/	градинското и парковото изкуство архитектурно-строителен /пр. кат. – ансамблов о значение/	национално	Ансамбъл Сливница - Централен вход на Морската градина на Писмо № 10080 от 02.12.2005г.
6	Територията на античния град		Разпоредване на бюрото на	археологически	национално	

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

№	ОБЕКТ /собственост, адрес, локализация/	ДЕКЛ. ПИСМО № ПРОТОКО Л	ОБЯВЕН ДВ. бр./ год. ПРОТ. СОПК	Вид	Категори я	Елем ент на груп о в ПК
	Одесос Варна		МС №76 от 21.05.1974г. Инструкция № 1 на КИК и МСА за опазване на архитектурния и археологически резерват Одесос-Варна /ДВ бр. 83 от 1975 г./.	резерват		

Към настоящия момент Община Варна разработва проект „Идентифициране/актуализиране и предложение за деклариране на недвижимите културни ценности на територията на Община Варна“, който представя списък на недвижимите културни ценности, внесен за одобрение от НИНКН. Съгласно проекта в обхвата на разглежданата със Заданието територия допълнително е включен „Централен вход на Морската градина – Пропилеите, бул. Сливница, площада над бул. Приморски“ като отделен обект.

Таблица № 3 Списък в процес на одобрение от НИНКН на недвижими културни ценности

№	ОБЕКТ /собственост, адрес, локализация/	Актуален идентифика тор по кадастралн а карта	Бележки за техническо то състояние на сградата	Списък с документа ция /архивна единица № документи , година, архитект /	Списък с документ ация в Държавен архив Варна	Списък с документаци я в НИНКН
1	Централен вход на Морската градина – Пропилеите, бул. Сливница, площада над бул. Приморски	УПИ 10135. 1508.267	в задоволител но състояние	Портал на Морска градина Преписки и документация по строителство; Детайлен чертеж за пилоните на входа на	снимков материал – от web - архив	няма налична

Изработване на Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

№	ОБЕКТ /собственост, адрес, локализация/	Актуален идентифика тор по кадастралн а карта	Бележки за техническо- то състояние на сградата	Списък с документа ция /архивна единица № документи , година, архитект /	Списък с документ ация в Държавен архив Варна	Списъ к с докум ентаци я в НИНKH
				Морската градина; Скица, Конструкци и – 1939 г.		

Възпоменателни знаци на територията на Историческото ядро са Паметник на Иван Вазов, Ролба, Летен театър, Паметник на Бенковски, Паметник на Хаджи Димитър, Паметник на Раковски, Паметник на Левски; Паметник на Ботев, Фонтан, Паметник на Паисий, Паметник на Априлов, Паметник на П. Берон, Паметник на Славейков, Паметник на Граничаря, Паметник на Антон Новак, Пантеон – паметник на загиналите при Фашизма.

Историческото ядро на Морската градина

Композицията на парка е геометрична, класически структурирана около една централна ос, преминаваща по дължината на парка, с направление североизток-югозапад, която се дублира от две периферни успоредни алеи и се пресича от множество напречни алеи, водещи от града към морето.

В исторически план композицията на алейната мрежа е претърпяла промени, преминавайки през отделните етапи от реализацията на градината. Като цяло са запазени основно няколко направления: алеята към централния вход, възрожденската алея и Станчовата алея. Направените преустройства са съобразени с общата композиционна идея и не влошават качествата на парковата среда.

Историческото ядро на Морската градина на град Варна е обявено за паметник на градинското и парково изкуство с категория „национално значение“ – ДВ бр. 41/1992 г. – по реда на Закона за паметниците на културата и музеите (отменен), а съгласно §10 от Закона за културното наследство притежава статут на недвижимата културна ценност с категория „национално значение“. Границите на охранителната зона на Морската градина са редуцирани, с решение на министъра на културата, обнародвано в ДВ, бр. 4/1995 г.

Описаните в ДВ, бр. 41/1992 г. граници на Историческо ядро на Морската градина включват в обхвата на недвижимата културна ценност територии, които не притежават културна и историческа стойност и не са свързани с планово – композиционното развитие на градината. Това са териториите на плажа при ролбата и територията, заключена между ската и морето, разположена източно от водната площ с алпинеума до паметника на Граничаря в североизточна посока. Сградите на старите минерални бани са важен композиционен елемент от парковата композиция и основна задънка на алеята, водеща от главния вход на парка към морето.

Обнародваните в ДВ, бр. 41/1992 г. граници на Историческо ядро на Морската градина, гр. Варна и на контактната ѝ зона, променени в ДВ, бр. 4/1995 г. са описани по алейната мрежа и паркови елементи, които не са постоянни репери. Контактната зона

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

следва да се предефинира като охранителна съгласно действащата нормативна уредба. Необходимо е и отрязване на границите върху влязлата в сила кадастрална карта, одобрена със Заповеди № РД-18-92 от 14.10.2008 г. и № РД-18-98 от 10.11.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С протокол от 07.12.1990 г. на Комисия, назначена със заповед № РД-19-967 от 10.12.1990 г. на Министъра на културата са определени режими за застрояване, използване и опазване на паметника на градинско-парковото изкуство. Тези режими не отговарят на действащата нормативна уредба.

Има предпоставки за проява на срутищни процеси по ската на територията на недвижимата културна ценност и в охранителната зона, които ще доведат до необходимостта от провеждане на инженерни мероприятия по укрепване на ската.

С протокол от 08.06.2011 г. се предлага актуализиране и прецизиране на режимите на недвижимата културна ценност. Предложенията на Комисията са разгледани на заседание на Експертния съвет на НИКН от 16.06.2011 г., който е подкрепил направената актуализация на границите и предписания за опазването на недвижимата културна ценност и на охранителната ѝ зона и е направил няколко допълнения към тях.

Съгласно ОУП на Община Варна границите на Историческо ядро на Морската градина са: от кръстовището на бул. Княз Борис I и бул. Цар Освободител – бул. Княз Борис I – първата алея източно от Шокъров канал и успоредна на него в границите на Морската градина – на запад по крайбрежната алея (Дамбата) до стълбището към паметника на Граничаря – перпендикуляра към бреговата линия – морския бряг до перпендикуляра на морския бряг до подхода към Военно-историческия музей откъм бул. Приморски – бул. Приморски – бул. Цар Освободител до бул. Княз Борис I.

В писмо с № 08000-84/28.02.2013 г от Министерство на културата, Национален институт за недвижимо културно наследство до Главния архитект на Община Варна са посочени някои основни предписания за опазване на територията на Историческото ядро на Морската градина:

- Забранява се промяната на плановата и обемно-пространствената композиция на парка и прокарването на нови алеи.
- Допуска се своевременната подмяна на растителност в лошо физиологично състояние, допълване на съществуващите дървесни масиви с етажирана храстова растителност, както и възстановяване на изчезнала дървесна растителност, в съответствие с консервационно-реставрационната методика.
- Допуска се запазване на съществуващата настилка от асфалт по главните алеи. За второстепенни алеи и пътеки се изисква настилка от валирана фракция.
- Забранява се всякакво ново строителство на територията на недвижимата културна ценност.
- В имотите със съществуващи сгради се допуска реставрацията, ремонти и реконструкции, съобразени със статута на сградите. Не се допускат пристройки, надстройки и промяна на вида на покривите. Не се допускат плътни огради. На имотите се изпълняват ажурни огради или с естествена зеленина.
- Преместваемите обекти и търговията на открито се разполагат по реда, определен в ЗУТ, и по индивидуални проекти, съобразени с естетиката на средата, съгласно реда на ЗКН.
- Забранява се влизането на МПС на територията на недвижимата културна ценност с изключение на колите със специално предназначение и техника, свързана с

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

поддръжката на парка. Захранването на заведенията да се извършва в подходяща часова зона, съгласувано с КАТ и Община Варна.

Териториите с режим на културно-историческа защита са обект на Специфичните правила и нормативи към Общия устройствен план на Община Варна. С тях са определени условията за устройство на тези територии, както и устройствените им параметри.³

С разпореждане на МС №1711/22.10.1962 г. всички селищни и надгробни могили и средновековни отбранителни валове са обявени за паметници на културата с категория „национално значение“, а съгласно писмо №4349/04.12.1992 г. на НИПК всички възпоменателни знаци, издигнати по повод участието на България във войните от 1885, 1912-1913, 1915-1918, 1944-1945 години притежават статут на НКЦ. С изработването на ПУП – ПРЗ информация за такива обекти следва да бъде официално изисквана от Регионалния исторически музей и Министерство на отбраната, и да бъде отразена в плана.

Военно – морски музей

Сградата е построена съобразно изискванията през 1890 г. Първоначално тя е приспособена за експозиция на военно-морския музей. Направен е основен ремонт, при който са премахнати всички пристроявания и поправки, което спомага сградата да възстанови първоначалния си архитектурен облик.

Откриването на военно-морския музей става в деня на Българския военно-морски флот през 1956 г., а декларирането му става с Писмо №414 от 04.02.1982 г. /№ 375/.

Радио Варна

Сградата е построена през 1893 г. за вила на инж. Теодоси Атанасов. Това е ценен пример от края на 19-ти век. В момента в нея се помещава Радио Варна. Сградата е декларирана с Писмо №414 от 04.02.1982 г. /583/.

Институт по рибни ресурси Варна – Аквариум

Сградата на Института по рибни ресурси е построена по идея на Цар Фердинанд I след негово посещение в Неаполската зоологическа градина. Построена е за периода 1906-1911 г.

Заради войните в началото на ХХ век откриването на аквариума се забавя. След края на Първата световна война е използвана от войскови части до 1920 г., от Машинното училище до 1922 г. и от Рибарското училище до 1930 г.

На 17 юли 1932 г. Цар Борис III открива официално Морската биологична станция. На тази дата и варненския аквариум чества годишнина от създаването си.

Сградата е декларирана с Писмо №414 от 04.02.1982г. /№ 376/.

На 15.12.2000 г. с ПМС № 270 Институтът по рибни ресурси – Варна отново е обединен с Институт по рибарство и аквакултури. На 01.01.2007 г. с постановление № 373/29.12.2006 г. се преобразува от Институт по рибарство и аквакултури в Институт по рибни ресурси в системата на Селскостопанската Академия.

Пантеон на падналите в борбата против капитализма и фашизма

³ За повече информация: Специфични правила и нормативи към Общия Устройствен План на Община Варна

Пантеонът е историческа културна ценност с категория от национално значение за територията на област Варна и обявен в ДВ бр. 43/1971 г. Проектът за паметника е на арх. К. Яръмов и е построен 1957 г.

Централен вход на Морската градина – Пропилеите

Главният вход на Морската градина оформен с колони е построен през 1939 г. по проект на тогавашния главен арх. Георги Попов.

3.2 ПРИРОДНИ УСЛОВИЯ

1.1.7. Релеф

Приморски парк се разполага в преходния участък от Франгенското плато към морето. Теренът е с изразен наклон на юг. Изложението на парка юг – югоизток е благоприятно за развитието на растителността.

На територията на зоната се локализира множество дърета, по-значителни от които са: при Аквариума, по продължение на Цар Освободител, Шокървия канал, при сп. Почивка, м. Горчивата чешма и м. Траката.

В разглежданата територия в посока югозапад – североизток релефът от равнинен преминава в стръмен – съответно Историческото ядро на Морската градина е със сравнително равнинен, м. Салтанат– стръмен. Наблюдават се части от м. Горчивата чешма и м. Траката, които са със силно изразена денивелация.

3.2.1 Геоложки строеж и свлачищни територии

Територията в обхвата на разработката е със сложна геоморфоложка и геоложка структура. Съществуват предпоставки за образуването на локално срутищно-свлачищни ерозионни процеси. Голяма част от територията е подложена на негативни последствия от абразионния процес. Така, цялата разглеждана територия може да пострада при високи приливни вълни. Повечето от изградените брегозащитни съоръжения са с нарушена цялост и съществува опасност от разрушаването им. За гарантиране на тяхната ефективност е наложително извършването на ремонтно-възстановителни работи. При нужда е необходимо да се предвиди изграждането на нови съоръжения.

Освен проекта „Противоерозионно укрепване на скат Зона А, Зона В и Зона С на ската на Приморски парк, местност Буните и местност Салтанат“, във високата равнинна част от парка не са извършвани укрепителни и отводнителни мероприятия, изключвайки участъка от гореспоменатия проект. Наложително е да се предвидят такива в зоните с проявени ерозионни и срутищни процеси. Задължително е да се изгради обща канализационна система по цялата територия.

Цялостната концепция на обща укрепителна схема по цялото протежение на Алея Първа е съобразена със запазването на природния ресурс. Използването на нови и качествени екологични и инженерни решения допринася за осигуряването на естетическа, визуална и пространствена връзка на алеята с Приморския парк и морето.

Избраните според характера на склона стабилизиращи съоръжения спомагат за опазване на екологичните качества на средата и за пълноценното използване на пространството и за постигане на максимална степен на интеграция.

Намесата в обхвата на разработката може да спомогне за възстановяване, преустройство, благоустройство и обогатяване на ландшафта на крайбрежните райони на Варна, поради факта, че градът е отворен към морето и разполага с най-големия и атрактивен градски парк.

Крайбрежният склон е изграден от различни по свойства, редуващи се седименти, които са подложени на прякото действие на атмосферните процеси. По склона дренират значителни по количество подземни води, а повърхностните води от парковата зона безпрепятствено се изливат по откоса и се създават естествени предпоставки за възникване на свлачищни и срутищни процеси.

Съгласно Регистъра на свлачищата в България (на МРРБ) в обхвата на разработката и в контактната на нея територия попадат няколко свлачища, посочени в Приложение 4:

I-вата част – Историческо ядро на Морската градина – непосредствено до границата му в Крайбрежната зона има две активни свлачища:

- Свлачище VAR 06.10135-33 Морска градина – над р-т Корал – с площ 0,4 дка – активно. Свлачището е регистрирано на 02 Юни 2005 г. Има консеквентна структура на свличане с детрузивен механизъм, възрастта на свлачището е съвременна, то е върху морски брегови склон, наклона е до 50 м с южно изложение. От свлачището е засегнат пътя Варна-Златни пясъци. Зоната на свличане представлява зона на естествено дрениране на подземни води. Подземни води се дренират в близост до двата борда на засегнатия участък.
- Свлачище VAR 06.10135-25 Морска градина-р-т „Червените камъни“ – с площ 1,5 дка – активно. Свлачището е регистрирано на 05 Февруари 1997 г. Има консеквентна структура на свличане с детрузивен механизъм, възрастта на свлачището е съвременна, то е върху морски брегови склон, наклона е 30 – 35 м, с източно изложение.

II-рата част – м. Салтанат – има едно активно свлачище и едно разположено в контактната територия:

- Свлачище VAR 06.10135-36 Морска градина – около ХМС – с площ 0,3 дка – активно. Свлачището е регистрирано на 09 Ноември 2009 г. Има асеквентна структура на свличане с детрузивен механизъм, възрастта на свлачището е съвременна, то е върху морски брегови склон, наклона е 30 – 50 м, с източно изложение. На границата между пясъците и мергелите, на кота около 25, се наблюдава интензивно дрениране на вода.
- Свлачище VAR 06.10135-26 Морска градина-над р-т „Буната“ – с площ 1,5 дка – активно. Свлачището е регистрирано на 01 Януари 1997 г. Има асеквентна структура на свличане с детрузивен механизъм, възрастта на свлачището е съвременна, то е върху морски брегови склон, наклона е 25 м, с източно изложение. Свлачището е силно оводнено, с много негативни заблатени форми. Вода дренира от целия отстъп и под свлечения материал.

III-та част – м. Горчивата чешма – няма свлачищни територии в тази част от разработката;

IV-та част – м. Траката - има две стабилизирани свлачища, три активни в контактната зона от източната и страна и

- Свлачище VAR 06.10135-05-03 сп. Почивка – Траката – Туристическа спалня – стабилизирано. Свлачището е регистрирано на 01 Януари 1972 г. Има консеквентна структура на свличане с детрузивен механизъм, възрастта на свлачището е съвременна, то е върху морски брегови склон, наклона е до 15 м с южно изложение. От свлачището е засегнат пътя Варна-Златни пясъци. Извършени са укрепителни мероприятия, изградена е подпорна стена и дренажни канали с обратна засипка. Районът 2000 м. От сп. Почивка до сп. Траката е от древен стабилизирани

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

свлачищен циркус с дълбочина на свличане 20-100 м. В челната част на древния циркус има няколко съвременни свлачища с различна активност. По клифа има срутища и сипеи.

- Свлачище VAR 06.10135-05-02 сп. „Райко Даскалов“ – стабилизирано. Свлачището е регистрирано на 01 Януари 1968 г. Има асеквентна структура на свличане с детрузивен механизъм на свличане, възрастта на свлачището е съвременна, наклона е до 12 м с южно изложение. От свлачището е засегнат пътя Варна-Златни пясъци. Извършени са укрепителни мероприятия, изградена е подпорна стена и дренажни канали с обратна засипка.

За крайбрежната зона на Варна е констатирано намаляване на плажните ивици под въздействието на комплексни фактори, което налага периодичното им изкуствено подхранване с плажен материал.

Във връзка с мащабните свлачищни процеси по Северното Черноморие и катастрофалните последици за инженерната инфраструктура със заповед №РД-02-14-300 от 21.04.1997 г. на министъра на МТРС (Министерство на териториалното развитие и строителство) е наложена строителна забрана. Тя е със срок до осъществяването на трайни укрепителни мероприятия за отделните участъци и отчитане ефекта от тях.

След проведени инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания (ИГХГП), финансирани от МРРБ и частни юридически лица за някои от зоните е отменена строителната забрана. С изработване на ПУП – ПРЗ за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, да се направи обстойно проучване на последващи влезли в сила заповеди, касаещи режима на строителни ограничения в територията.

3.2.1 Климат

Слънчево греене

Продължителността на слънчевото греене е от 2150 до 2250 часа годишно. Максималната продължителност е през месеците: юли и август – съответно 331 часа и 313 часа. Дните, които са без слънчево греене са през месеците: май-октомври – под 10%, а през юни и септември – под 5%.

Температура

Средната годишна температура е 12,8 градуса. През зимата най-високата средно месечна температура е от 2,3 до 3,3 градуса, като се имат предвид и възможните отрицателни стойности. През лятото тези стойности са от 23 до 23,4 градуса, като те винаги са по-ниски от най-високите за страната.

Безмразовият период е около 260 дни.

Облачност и валежи

Максимумът на облачността през зимата е нисък – 7 до 7,8. Минимумът е 2,5 до 3,2, като спомага за това и бризовата циркулация. Територията на Приморски парк е под влияние на преминаващите средиземноморски циклони през есента и зимата.

Средногодишният валеж е по-висок от средния за страната – от 500 до 700 мм. Зимният максимум е изразен нормално, което показва преходния средиземноморски характер на климата. През лятото се наблюдава период без валежи с продължителност 2 до 3 месеца (юли, август и септември).

Броят на снежните дни е 18 до 23, а на тези със снежна покривка – 10 до 20.

Режим на вятъра

Преобладават ветрове от север-североизток. Средната скорост на вятъра е до 7 м/сек. През топлото полугодие (април-октомври) ветровете са източни, което е свързано с дневния бриз. Западните ветрове са предимно през нощта и са свързани с нощният бриз.

3.2.1 Хидрографска мрежа

Хидрогеоложките условия се определят от два водоносни хоризонта, формирани съответно в пясъчливите отложения на кватернера и миоцена и в пясъчливите отложения на средния миоцен. Подхранването им е главно от инфилтриралите се атмосферни води и много малко от тези, идващи от Франгенското плато.

Водите и от тези хоризонти се изливат безпрепятствено в откоса на стръмния морски бряг, като от една страна създават условия за развитието на богата растителност, а от друга – за възникването на свлачищни и срутищни процеси.

3.2.1 Биоразнообразие

В Приморския парк растителността е представена от различни видове, които са устойчиви на атмосферно замърсяване. От съществено значение са видове притежаващи определена декоративна стойност. В крайбрежната част на разглежданата територия видовия състав на растителността е сравнително беден поради големия наклон на терена и е представен главно от видове с добре развита коренова система. Съществуват растителни прегради в краймагистралните участъци на Приморски парк, които ефективно възпрепятстват проникването на въздушни замърсители и шум. В районите, които са разположени в близост до жилищни комплекси има големи дървесни масиви: предимно дребнолистни и иглолистни, които благоприятстват добрия им акумулиращ ефект.

В Историческо ядро на Морската градина се наблюдават 95 вида дървета (съгласно Проект Картотекиране и паспортизация на Историческата част на Морската градина Варна). Най-голям брой от дърветата са на възраст от 40 до 50 годишни – около 1550. При дърветата до 40 години в най-голяма степен се срещат счупени и сухи клонови, не добре оформена корона и податливост на външни влияния.

3.3 ВРЪЗКИ С КОНТАКТНИ ТЕРИТОРИИ

1.1.8. Функционални връзки

Във функционално отношение Приморски парк заема възлово място и има водеща роля в системата от градски пространства с рекреационно и туристическо предназначение. Едновременно с това той изпълнява и ролята на зона за ежедневен отдых за непосредствено прилежащите му квартали. Интензивното залесяване на територията има пряко влияние върху околната среда. Приморският парк и особено Историческото ядро на Морската градина са съществена част от духовното наследство на града и културния му живот.

От запад територията, обект на заданието (по булевардите Приморски и Цар освободител), граничи със стария град, където са експонирани археологическите находки на Одесос и старите къщи, архитектурни паметници. Този ансамбъл заедно с централната градска част е придобил особено висока естетическа и културна стойност и се е превърнал в градска среда с интензивни туристически посещения.

На север, североизток Приморски парк граничи с жилищните квартали на Централния град, където продължава да се развива традиционното подслоняване на туристи. Посрещането на туристите в частни квартири вече е прераснало в подслоняване предимно в малки семейни хотели и в някои по-големи хотелски комплекси в градска среда.

Изработване на Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

Териториите на вилните зони и бившите земи за земеделски труд и отдих (по параграф 4 от ЗСПЗЗ) около Свободния университет, Евксиноград, Траката, Св. Никола са все още в процес на реструктуриране и обновяване. Те придобиват характер на квартали с пълноценно развита градска среда. В територията постепенно се преодолява аморфния характер на застрояване и се достига до относително добра структура от обособени структурни единици с индивидуален характер, разделени една от друга с макар и оскъдно озеленяване по дерета и сложни теренни форми.

1.1.9. Пространствени връзки

В Приморски парк се оформят два вида пространствени връзки, при които е необходимо да се доразвият и обогатяват ландшафтните характеристики и композиционните елементи на устройството и допустимото му застрояване:

- визуални връзки на общоградско ниво, за които с най-основно значение са погледите от и към морето, н. Галата, м. Карантината, Вълнолома и н. Св. Димитър;
- връзки със значимите градски пространства, в т.ч. пешеходния подход към градината и брега. Приморски парк се явява зоната, свързваща най-значимите централни, градски пространства с морето.

1.1.10. Комуникационни връзки

Връзки с ПУМ

Съгласно схема на Първостепенната улична мрежа и Републиканската пътна мрежа към ОУП на Община Варна – първостепенната улична мрежа е представена от:

- **бул. Приморски** – районна артерия III А клас;
- **бул. Цар Освободител** – районна артерия клас III А;
- **бул. Княз Борис I** – от бул. Цар Освободител до пресечната улица Найден Геров е районна артерия клас III Б, а от ул. Найден Геров до Републикански път I-9 е районна артерия клас III А;
- **Републикански път I-9** – градска магистрала клас II.

Достъпност с МОПТ

Приморският парк е достъпен от 12 спирки, а именно: Спирка – Басейна /за Почивка/; Спирка – Фестивален комплекс /за Почивка/; Спирка – Академията /Цар Освободител/ /от ЖПГ/; Спирка – Спортна зала /за КК/; Спирка – Акациите /за КК/; Спирка – Делфинариума /за КК/; Спирка – Св. Никола /за КК/; Спирка – Карин дом; Спирка – Пикадили парк /за КК/; Спирка – Студентска /за КК/; Спирка – Райко Даскалов /за КК/; Спирка – Траката /за КК/. Тези спирки обслужват 11 линии на обществения пътнически транспорт. Общественият достъп до територията е относително добре уреден през цялата година.

След Шоковия канал увеличаващата се височина на ската прави зоната недостъпна с МОПТ.

С ОУПО не се предвижда движение на обществен транспорт във вътрешността на територията на Приморски парк.

Транспортен достъп

Единствено комуникационните връзки по бул. Приморски, бул. Цар Освободител и бул. Княз Борис I осъществяват добър транспортен достъп до територията – пешеходно, с автомобили и с обществен пътнически транспорт. Комуникационните връзки в територията на Историческото ядро на Морската градина, м. Салтанат, м. Горчивата чешма и м.

Изработване на Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

Траката са с ограничена транспортна достъпност. Придвижването във вътрешността на територията се извършва предимно пешеходно, а достъпа на автомобили е забранен, като изключение правят колите на полицията, пожарната и спешната помощ и зареждането на търговските обекти (което може да става само в определени часове).

Пешеходен достъп

В Приморски парк има 25 пункта за пешеходни преминавания през периферните улици, които се явяват пешеходния контакт между съществуващата Морска градина и прилежащите ѝ квартали и територии. Те са разпределени съответно:

- I-вата част – Историческото ядро на Морската градина – 14 пункта;
- II-рата част – м. Салтанат – 7 пункта;
- III-та част – м. Горчивата чешма – 2 пункта;
- IV-та част – м. Траката – 2 пункта.

1.1.11. Инфраструктурни връзки

Степента на свързване със системите на градската инженерно-техническа инфраструктура е различна за отделните системи и за различните части на Приморски парк.

Водоснабдяването на Приморски парк от Вълнолома до бул. Цар Освободител се осъществява от I-ва градска водоснабдителна зона. Частта от бул. Цар Освободител до Шокърския канал и района на Зоокъта се осъществява от II-ра градска водоснабдителна зона, а на останалите части – от III-та градска водоснабдителна зона.

В частта на Приморски парк от Вълнолома до Шокърския канал има добре изградена канализационна мрежа (разделна). Територията на Приморски парк от Шокърския канал до спирка Почивка разполага частично с битова канализация. Дъждовната канализация е изградена съвсем ограничено. В местността Горчивата чешма са канализирани почивните станции, при които отпадните води са отведени до КПС Горчива чешма, от която се изтласкват до градската мрежа. Територията от Горчивата чешма до Евксиноград не е канализирана.

Електроснабдяването на територията на Приморски парк до спирка Почивка и прилежащата ѝ част от Крайбрежната зона се осигурява двустранно чрез мрежа средно напрежение от подстанциите Юг, Изток и Чайка.

Топлоснабдителната връзка на зоната с града е изградена за подаването на топла вода за отоплението на Двореца на културата и спорта.

3.4 ФУНКЦИОНАЛНО ЗОНИРАНЕ И УСТРОЙСТВЕНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ТЕРИТОРИЯТА

1.1.12. Функционално зонироване

Отделните части на територията на Приморския парк показват повече или по-малко изразено водещо функционално предназначение, както следва:

- I-вата част – Историческо ядро на Морската градина е територия на социалните контакти и на културния живот, представлява изцяло паркова среда, с развита алейна мрежа и зони за наука, култура и изкуство, спорт, развлечения и отдиш;
- II-рата част – м. Салтанат се характеризира като паркова среда смесена с публични и частни обществени функции – хотели, ресторанти и други обслужващи обекти, жилищни функции;

- III-та част – в м. Горчивата чешма липсва паркова алейна и обособени зони за отдих, преобладават курортните обекти за настаняване – хотели и ваканционно селище, вили за сезонно обитаване, изградените транспортни връзки не осигуряват необходимото обслужване на обектите в територията;
- IV-та част – м. Траката е с характер на вилна зона за сезонно обитаване изградените транспортни връзки не осигуряват обслужване до всички имоти и липсва обществено обслужване в територията.

На локално ниво са проявени тенденции за формиране на специализирани зони в част от територията. Между Алеята на възрожденците и началото на бул. Цар Освободител (без летния театър) се е оформила зоната на детските атракции: водна площ с лодки, детска площадка, активно ползване от деца на тенис корта. В територията около Казиното е формирана зона за социални контакти. Около паметника (Пантеона) се формира зона със спортно-атрактивен характер. Зоокътът и Лунапаркът и Делфинариумът са с изразени атракционни функции, въпреки относителната отдалеченост между тях. В района към морето на м. Салтанат се обособява зона от ресторанти, нощни заведения и други подобни обекти.

3.4.1 Баланс на територията (НТП, Собственост)

За изработването на баланса на територията е направен анализ на всички обекти на социалната инфраструктура, влизащи в обхвата на Приморски парк. В Таблица №4 са описани обектите с техните характеристики – функционална принадлежност, вид на обекта, площ терен, вид собственост, местоположение.

Таблица № 4 Обекти на Социалната инфраструктура, попадащи в обхвата на разработката

ФАКТИЧЕСКО ФУНКЦИОНАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ – ОПИС НА ОБЕКТИТЕ				
№	Функционална принадлежност Вид на обекта	Характеристики		Местоположение
		Площ терен в кв. м	Собственост	
1	Наука, култура и изкуство			
1,01	Военно-морски музей	3764,50	държавна публична	I-ва част
1,02	Аквариум	3068,22	общинска частна	I-ва част
1,03	Астронимическа обсерватория	1714	общинска публична	I-ва част
1,04	Радио Варна	855,30	изключителна държавна	I-ва част
1,05	Летен театър	6078,72	общинска частна	I-ва част
1,06	Природонаучен музей	175	общинска публична и частна	II-ра част
1,07	Храм Благовещение	44,15	частна религиозни организации	II-ра част
1,08	Институт по Метеорология и Хидрология - БАН	4565,50	държавна публична	II-ра част
1,09	Амфитеатър	1589,53	общинска частна	II-ра част

Изработване на Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

ФАКТИЧЕСКО ФУНКЦИОНАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ – ОПИС НА ОБЕКТИТЕ

№	Функционална принадлежност Вид на обекта	Характеристики		Местоположение
		Площ терен в кв. м	Собственост	
1,10	Военно-морски музей – спомагателна сграда	46831,44	частна държавна	II-ра част
2	Търговия, обществено хранене и битови услуги			
2,01	Ресторант Морско казино	2956,98	държавна частна	I-ва част
2,02	Ресторант Хоризонт	2258,80	частна	II-ра част
2,03	Ресторант Лавиния	1315,72	частна	II-ра част
2,04	Кафе-бар Чърчил	1735,39	частна	II-ра част
2,05	Ресторант Вила Рома	582,78	частна	II-ра част
2,06	Ресторант Сезони	1761,01	частна	II-ра част
2,07	Ресторант Хамбара	1168,47	частна	II-ра част
2,08	Ресторант Крайморски	1249,61	частна	II-ра част
3	Атракции			
3,01	Зоопарк	23834,95	общинска частна	I-ва част
3,02	Лунапарк	19050	изключителна държавна	I-ва част
3,03	Делфинариум	2264,23	частна	II-ра част
3,04	Терариум	2648,38	държавна частна	II-ра част
4	Спорт			
4,01	Тенис корт	4892,19	държавна частна	I-ва част
4,02	Център за спорт	7456,59	съсобственост	III-та част
4,03	Спортен комплекс Тринити парк	3946,28	частна	II-ра част
4,04	Спортни игрища	5666,58	частна	II-ра част
4,05	Гимнастически салон	10520,87	държавна частна	III-та част
5	Здравеопазване и социални грижи			
5,01	Логопедическа детска градина Бриз	1621,82	държавна частна	II-ра част
5,02	Карин дом (център за рехабилитация)	8499,27	частна	II-ра част
5,03	Специализирана болница по пластична и естетична хирургия Валем	1769,66	държавна частна	II-ра част
5,04	Специализиран център за възрастни и хора с увреждания	1664,42	държавна частна	II-ра част
6	Образование			
6,01	Детска градина Мечтатели	1181,97	частна	III-та част

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

ФАКТИЧЕСКО ФУНКЦИОНАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ – ОПИС НА ОБЕКТИТЕ

№	Функционална принадлежност Вид на обекта	Характеристики		Местоположение
		Площ терен в кв. м	Собственост	
6,02	Детска градина	245,11	общинска публична	I-ва част
7	Комунално стопанство			
7,01	Паркстрой	7112,08	частна	II-ра част
7,02	Бензиностанция Шел	1284	частна	II-ра част
8	Туризм			
8,01	Почивна база Св. Никола	1583,04	държавна	III-та част
8,02	Хотел Св. Николай	635,24	частна	III-та част
8,03	Хотел Алекта	1243,63	частна	III-та част
8,04	Бизнес хотел Далас	5819,39	частна	III-та част
8,05	Апартаментен хотел Нешков	2799,70	частна	III-та част
8,06	Хотел Бриз 1	14960	частна	III-та част
8,07	Хотел Бриз 2	6400,68	общинска частна	III-та част
8,08	Хотел Бриз 3	6616,46	частна	III-та част
8,09	Почивна станция Елаците	7974,92	частна	III-та част
8,1	Бунгала Глория	2174,77	частна	III-та част
8,11	Хотел Персей	5014,23	държавна частна	III-та част
8,12	Комплекс Колизеум	2437,02	частна	II-ра част
8,13	Вила Почивка	368,87	частна	II-ра част
8,14	Почивна станция на СБУ	2922	частна	II-ра част
8,15	Вила хотел Салтанат	7656,08	държавна частна	II-ра част
8,16	Хотел-ресторант Дукеса	700	държавна частна	II-ра част
9	Административни услуги			
9,01	Стилстрой (къща на Новак)	1198,74	изключителна държавна	I-ва част
10	Обекти за обитаване	108 999		II-ра, III-та и IV-та част
11	Други обекти			
11,1	Търговски център Пикадили	4248,52	частна	II-ра част
11,2	Градински център Охрид	1338,48	частна	II-ра част
11,3	Градински център Ерика	985,77	държавна частна	II-ра част
11,4	Еления гардън клуб	2495	частна	II-ра част
11,5	Разсадник	7999,80	Общинска публична	II-ра част

Изработване на Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

ФАКТИЧЕСКО ФУНКЦИОНАЛНО СЪДЪРЖАНИЕ – ОПИС НА ОБЕКТИТЕ

№	Функционална принадлежност Вид на обекта	Характеристики		Местоположение
		Площ терен в кв. м	Собственост	
11,6	Магазин Мимоза	1338,48	частна	II-ра част
11,7	Клуб Монарх	1718,94	частна	II-ра част

В обхвата на Приморски парк попадат значителен брой обекти на социалната инфраструктура като по-голяма част от тях са за обществено обслужване, частна собственост.

Изработен е Баланс на територията по фактически начин на трайно ползване, представен в Таблица 5. Най-голяма площ заемат Зелени площи за широко обществено ползване (56,52%), следват терените за обществено обслужване (19,13%), а с най-малка площ са Терени на техническа инфраструктура (0,18%).

Таблица № 5 Баланс на територията по Начин на трайно ползване

ИМОТИ ПО НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ	СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ		
	ОБЩА ПЛОЩ В (m ²)	ОБЩА ПЛОЩ В (ha)	В % ОТ ЗОНАТА
1. Нето терени за обитаване	108999,00	10,8999	7,56%
2. Терени за общественото обслужване	276003,27	27,6003269	19,13%
2.1. Обекти на образованието	1427,081	0,1427081	0,10%
2.2. Обекти на здравеопазването	13555,162	1,3555162	0,94%
2.3. Обекти на науката, културата, изкуството	68686,368	6,8686368	4,76%
2.4. Обслужващи обекти на търговията	33153,749	3,3153749	2,30%
2.5. Делово и административно обслужване	1198,739	0,1198739	0,08%
2.6. Спорт и развлечения	80280,077	8,0280077	5,56%
2.7. Комунални услуги	8396,075	0,8396075	0,58%
2.8. Други обслужващи обекти	69306,018	6,9306018	4,80%
3. Терени за складове	9834,71	0,983471	0,68%
4. Терени на транспортната инфраструктура	229863,02	22,986302	15,93%
4.1. Второстепенна улична мрежа и паркинги	37300,00	3,73	2,59%
4.2. тротоари и алеи	192563,02	19,256302	13,35%
5. Терени на техническа инфраструктура	2600,00	0,26	0,18%
5.1. Техническа инфраструктура	2200,00	0,22	0,15%

Изработване на Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

ИМОТИ ПО НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ	СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ		
	ОБЩА ПЛОЩ В (m ²)	ОБЩА ПЛОЩ В (ha)	% ОТ ЗОНАТА
5.2. Отводнителен канал	400,00	0,04	0,03%
6. Зелени площи за широко обществено ползване	815300,00	81,53	56,52%
Обща площ на територията	1442600,00	144,26	100,00%

3.4.1 Баланс на територията по вид Собственост⁴

През последните години в границите на разработката настъпват съществени промени в структурата на собствеността. От създаването на градината през 1862 г. до 1992 г. се разширява териториалния обхват на публичната собственост, но от 1995 г. започва възстановяването на частната собственост, в резултат на което се намалява значително публичното парково пространство.

Според Таблица 6 Баланс на територията по вид собственост по КККР, най-голям е обхвата на частната и изключителната държавна собственост. Делът на терените, които са държавна публична собственост – 20,12 ха (13,94 %) и държавна частна собственост – 16,18 (11,22 %) е значителен спрямо цялата територия. Сравнително малък е дела на общинската публична – 4,01 ха (2,78 %) и общинската частна – 4,84 ха (3,35 %) собственост.

Таблица № 6 Баланс на територията по вид собственост по КККР

ВИД СОБСТВЕНОСТ НА ИМОТИ	ПЛОЩ В ХА	ПЛОЩ В %
Изключителна държавна собственост	44.41	30.79
Държавна публична	20.12	13.94
Държавна частна	16.18	11.22
Общинска публична	4.01	2.78
Общинска частна	4.84	3.35
Съсобственост	4.95	3.43
Частна	49.39	34.24
Няма данни	0.35	0.24
Общо	144.26	100.00

Източник: КККР за територията на р-н Приморски, град Варна, одобрени със заповед № РД-18-92/23.12.2008 г., КККР за район Одесос на гр. Варна, одобрена със заповед РД 18-98/10,11,2008 г.

⁴ В проекта за ПУП да се направи по-детайлно изследване на собствеността на имотите и строежите в обхвата на разработката. Да се изискат и проследят всички актове за общинска собственост и да се изискат всички актове за държавна, а при възможност и частна собственост.

Съгласно КККР за територията, и след отдаването на имоти частна държавна собственост и публична държавна собственост за безвъзмездното им управление на Община Варна, балансът на територията по вид собственост приема следната структура: най-голям дял заемат отново частната и изключителната държавна собственост. Като площта на държавната публична и държавната частна собственост, предоставена за безвъзмездно ползване на общината е – 23,21 ха, което е 16,09 % от територията. Сравнително малък остава дела на държавната публична -12, 22 ха (8,47 %), държавната частна – 5,65 ха (3,92 %), общинската публична – 4,01 ха (2,78 %) и общинската частна – 4,84 ха (3,35 %) собственост. В Приложение 6 Схема по вид собственост на имотите, съгласно КККР и Протокол № 36/ 11,12.11.2014 г. е представена графично собствеността на имотите.

Таблица № 7 Баланс на територията по вид собственост, съгласно решение за безвъзмездно управление на имоти – частна държавна собственост и публична държавна собственост

ВИД СОБСТВЕНОСТ НА ИМОТИ	ПЛОЩ В ХА	ПЛОЩ В %
Изключителна държавна собственост	44,41	30,79%
Държавна публична	12,22	8,47%
Държавна частна	5,65	3,92%
Общинска публична	4,01	2,78%
Общинска частна	4,84	3,35%
Държавна публична и държавна собственост, предоставена за безвъзмездно ползване на общината	23,21	16,09%
Частна	44,61	30,93%
Съсобственост	4,95	3,43%
Няма данни	0,35	0,24%
Общо	144,26	100,00%

Източник КККР за територията на р-н Приморски, град Варна, одобрени със заповед № РД-18-92/23.12.2008 г, КККР за район Одесос на гр. Варна, одобрена със заповед РД 18-98/10,11,2008 г. Протокол № 36 / 11,12.11.2014 г. за безвъзмездно управление на имоти – частна държавна собственост и публична държавна собственост.

3.5 ЛАНДШАФТНА ХАРАКТЕРИСТИКА И ПАРКОУСТРОЕНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА

Според Стратегията за управлението на Общинската собственост 2011-2015 г. Приморският парк е зелена площ, предназначена за широко обществено ползване, и е част от Зелената система на град Варна. Целите на Стратегията насочени към управлението на парковете и зелените площи през периода 2011-2015 г. са: планиране развитието на зелената система на града; подобряване на състоянието и поддържане на парковете и зелените площи; увеличаване на площта на парковете и зелените площи; привличане на средства чрез ПЧП и финансиране от европейските фондове и създаване на система за поддържане на зелените площи.

Приморски парк е най-значимата и качествена паркова територия на гр. Варна, с национална известност и изключително важно значение за града. Пространствата са добре оформени с растителност, добре поддържани. Паркообслужващите обекти, изградени в

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

дълъг период от време, са в различно физическо състояние. Обектите в Приморския парк активно приемат посетители най-вече през летния сезон.

Композицията на Приморския парк е геометрична, класически структурирана около една централна ос, преминаваща по дължината на парка, с направление североизток-югозапад, която се дублира от две периферни успоредни алеи и се пресича от множество напречни алеи, водещи от града към морето. В исторически план композицията на алейната мрежа е претърпяла промени, преминавайки през отделните етапи от реализацията на градината. Като цяло са запазени основно няколко направления: алеята към централния вход, възрожденската алея и Станчевата алея. Направените преустройства са съобразени с общата композиционна идея и не влошават качествата на парковата среда.

Обемно пространственото изграждане в Историческото ядро на Морската градина е подчинено на симетрично проведената алейна планировка, която не е изцяло завършена. С преминаване на изток в територията към м. Салтанат, м. Горчива чешма и м. Траката, алейната система започва да губи геометрия и бива проведена случайно и няма отношение към парковата планировка. Поради големия брой частни имоти, публичната паркова територия се прекъсва на много места и се нарушава нейната свързаност и компактност. В периферните части хаотично са проведени алейните връзки.

Местност Салтанат след реституционните процеси, добива облик на зона със смесени функции, където паркът в приблизително 50% от територията си е изгубил своето предназначение. Планировката е решена свободно. Основната комуникация се явява обиколната алея. Повечето от второстепенните връзки пресичат територията напречно, проведени са случайно и нямат отношение към парковата планировка.

Състоянието на югоизточната граница на парка, която е в непосредствен контакт с алея първа, е сериозно застроена. Особено тежко е положението през летния сезон, когато на територията на алеята се смесват различни функции. Обслужващата улица е едновременно пешеходна (без контакт с морето) и транспортна, по нея се зареждат и обслужват всички обслужващи обекти. Същевременно е единствения път на пожарна, полиция и бърза помощ.

Наблюдава се наличие на високи огради (в частните имоти), което ограничава визуалния контакт с морето. Забелязва се, също така, различен тип озеленяване във всеки отделен имот. Необходимо е уеднаквяване изискванията към озеленените площи за ограничено обществено ползване, вида, височината и материала на оградите в имотите, частна собственост, цялостна концепция за развитие и опазване на Историческото ядро на Морската градина.

Връзката между м. Салтанат и Историческото ядро на Морската градина е естествена и е изразена категорично като композиция, която лаконично отчита ясно установените форми море - природа - град. Нормално за една недвижима културна ценност на градинското и парково изкуство е да изяви и експонира различни видове цъфтящи и вечнозелени храсти, едра и дребна дървесна растителност, водни огледала, алеи.

Местността Горчивата чешма е слабо благоустроена, с изключение на терените на комплекса Бриз, в който растителността е композирана според етажността ѝ спрямо терена в посока към морето.

Местността Траката не е благоустроена и преобладаващата част от територията е обрасла с дървета.

Състоянието на растителността показва, че значителна част от нея е заплашена от унищожение – поради старост, или под влиянието на замърсяването на атмосферния въздух и изменения на хидроизолацията на почвата, поради болест и вредители.

3.6 ТРАНСПОРТНО-КОМУНИКАЦИОННА СИСТЕМА В ТЕРИТОРИЯТА

От 11.11.2013 г. влиза в сила пълната забрана за превозни средства в Морската градина. Съгласно нея достъп в парка имат само колите на полицията, пожарната и спешната помощ, а зареждането на търговските обекти става в определени часове. Според новата заповед в Морската градина придвижването става само пешеходно. Правните основания, на които е издадена заповедта са свързани с нормативната база и влязлата в сила кадастрална карта.

3.6.1 Улична мрежа и паркиране

Комуникационните връзки в територията на Историческото ядро на Морската градина, м. Салтанат, м. Горчивата чешма и м. Траката са с ограничена транспортна достъпност. Предвижването се във вътрешността на територията се извършва предимно пешеходно, а достъпа на автомобили е забранен, като изключение се прави само за обслужващите територията МПС. Осигурени са необходимите трасета за аварийен транспорт.

В историческата част на Морската градина паркирането е забранено. Извън контактната зона е изграден паркинг при спирка Акациите.

3.6.2 Алейна мрежа

Структурата на алейната мрежа в Приморски парк е следната:

- В I част на Приморски парк – Историческото ядро на Морска градина, алейната мрежа е живописна, преминаваща около една централна ос по дължината на парка, с направление североизток-югозапад, която се дублира от две периферни успоредни алеи и се пресича от множество напречни алеи, водещи от града към морето.
- II част – в м. Салтанат проведената симетрично алейна структура, не е изцяло завършена, започва да губи геометрия си. Основната комуникация се явява обиколната алея. Повечето от второстепенните връзки пресичат територията напречно и са проведени случайно.
- В III и IV част – поради големия брой частни имоти, публичната паркова територия се прекъсва на много места, липсва разделяне на пешеходното от автомобилното движение.

В Приложение 5 са нанесени пешеходните връзки в Приморски парк, от което е видно че достъпността до територията на Историческото ядро на Морската градина е най-голяма поради 14-те пешеходни връзки, както и в местност Салтанат. Затруднен е достъпа в местностите – Горчива чешма и Траката поради сложния релеф на терена и затова са локализирани само по 2 пешеходни връзки във всяка от местностите.

3.7 ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА В ТЕРИТОРИЯТА

Степента на съоръженост на Приморски парк с инженерна инфраструктура съответства на степента на усвояване на отделните ѝ части, което е почти равностойно за отделните инфраструктурни системи, представена в Приложение 7 Схема – Инженерно – техническа инфраструктура.

3.7.1 Водоснабдяване и канализация

Водоснабдяване

Частта от вълнолома до бул. Цар Освободител се водоснабдява от I-ва градска водоснабдителна зона. От бул. Цар Освободител до Шоковия канал е втора водоснабдителна зона. Участъка от Шоковия канал до Горчивата чешма е водоснабден с едно отклонение от II-та зона. Траката следва да се водоснабдява от III-та водоснабдителна зона.

Съществуващата водопроводна мрежа е с малки диаметри 80 мм и не може да задоволи нуждите на територията, а освен това е и остаряла. Необходима е подмяна на тръбите.

Термалната вода се подава от два сондажа и температура на изхода 50 градуса: сондажа при Аквариума и сондажа при излива на Шоковия канал (Офицерски плаж). Водата от дълбокия сондаж при Аквариума се използва за хранване на плувните басейни на южния плаж, душовете на Морските бани, калолечебницата и градската баня.

Канализация

Канализационната система на историческата част на Морската градина е разделена, сравнително добре изградена и свързана с две канализационни помпени станции с градската мрежа. Има изградени преливници на дъждовната канализация. Втората част на Морската градина – м. Салтанат не е свързана с градската канализация, тъй като канализационните помпени станции на Зоокъта и Делфинариума не функционират. В местността Горчивата чешма са канализирани само почивните станции, като отпадните води са отведени до КПС “Горчива чешма”, от която се изтласкват до градската мрежа. Местност Траката не е канализирана.

3.7.2 Електроснабдяване и телекомуникации

Територията на Морската градина до спирка Почивка и прилежащата ѝ част от Крайбрежната зона е свързана с градската електроснабдителна система чрез мрежа за средно напрежение двустранно – към подстанциите Юг и Чайка. Електроснабдяването на териториите североизточно от спирка Почивка се осигурява от подстанцията Траката.

На територията на Морската градина има изградени 14 трафопоста с обща инсталирана мощност от около 10 000 kW, като следва: ТП 328 – плуven басейн – 400 kW; ТП 161 – Аквариум – 400 kW; ТП – 029 – казино – 2*630 kW; ТП – 103 – Летен театър – 2*400 kW; ТП – 056 – тенис кортове – 400 kW; ТП – 202 – Пантеона – 100 kW; ТП – 356 – Зоокът – 400+320 kW; ТП – 075 – Искров предавател – 180 kW; ТП – 494 – Делфинариум – 2*400 kW; ТП – 325 – Салтанат – 320+630 kW; ТП – 250 – 400 kW; ТП – Корт – 2*630 kW; ТП – Бриз – 2*630 kW; ТП – Военно поделение. Посочените трафопостове се хранват чрез кабели 10 kV от подстанции Варна-Юг, Чайка и Варна-Изток.

В момента се извършват ремонтни дейности в Морската градина, преасфалтиране на основните алеи и рехабилитация на второстепенните, както и подмяна на алейното осветление, пейките и кошчетата.

3.7.3 Топлоснабдяване и газоснабдяване

Приморски парк не е свързана с градската топлоснабдителна система, която е ограничено развита само в най-западните райони на града. От двата термални извора, разположени на територията на Морската градина, се подава с топлопроводи топла вода за нуждите на Двореца на културата и спорта и Централната градска баня.

Проектът за газоснабдяване на града предвижда възможност за подаване на газ от газоразпределителната станция 4 по газопровода, насочен към район на спирка Почивка.

От съществуващите обекти в Приморски парк собствени топлоизточници – котелни с ниско налягане и течно гориво, имат: Комплексът с басейни на бул. Приморски, Аквариумът, Казиното, ресторант Хоризонт, Карин дом и Делфинариумът.

3.8 ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗАСТРОЯВАНЕТО В ТЕРИТОРИЯТА

3.8.1 Застроеност на Поземлените имоти

Застроеността на поземлените имоти е основата, върху която в това задание са развити сценариите за развитие на разглежданата територия. След 90-те години на миналия век средната застроеност на имотите се увеличава драстично. Като добавим и това, че средната етажност се е увеличила от 2 етажа на 3 етажа, поради което значително се увеличава и средния размер на РЗП в територията, усещането за зелена площ на места отстъпва пред впечатлението за урбанизирана градска среда. В таблица № 8 е представена плътността на застрояване на имотите в отделните части на Приморски парк. Във II-ра част и III-та част плътността е най-висока.

Таблица № 8 Застроеност на територията на Приморски парк.

Части от Приморски парк	Средна плътност на застрояване (кв. м)	Кинт
II част – м. Салтанат	25,17%	0,66
III част – м. Горчива чешма	24,11%	0,54
IV част – м. Траката	17,70%	0,28
Общо за територията	22,33%	0,49

3.8.2 Статут на застрояването (законност на строежите)⁵

Съгласно информацията, предоставена от Община Варна, в Приложение 8 *Сгради с налични документи, удостоверяващи законен статут* са отразени законните строежи в територията, за които са издадени Разрешения за строеж за Приморски парк за периода от 2003г. – 2012 г и са редовно въведени в експлоатация през периода от 2004 г. – 2013 г. Това от своя страна не означава, че всички други сгради на територията са незаконни. По тази причина статистиката, която е направена относно статута на застрояване не може да се приеме за напълно достоверна, поради липсата на архивна документация за разрешените и въведени в експлоатация строежи преди 2003 г.

4 НАСОКИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА

По силата на реституционните закони (Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по Закона за териториално и селищно устройство, Закона за планово изграждане на населените места, Закона за благоустройство на населените места, Закона за държавните имоти и Закона за собствеността – обн. ДВ., бр. 15 от 21.02.1992 г., доп. бр. 107 от 18.11.1997 г.); Закон за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти (обн. ДВ., бр. 15 от 21.02.1992 г., многократно изменян и допълван) и др. голяма част от предвидените по Общия градоустройствен план, приет 1982 г., подробните градоустройствени планове и паркоустройствените проекти

⁵ В проекта за ПУП да се направи детайлно изследване на собствеността и законността на строежите в обхвата на разработката.

територии за озеленяване и паркоустрояване са с променена собственост в началото на XXI век. В голяма част от тези имоти е реализирано застрояване, което прави задачата за намиране на устройствено решение на територията сложна и изисква предложение на няколко сценария за развитие, още на етап задание:

4.1 СЦЕНАРИЙ 1

4.1.1 Цели на СЦЕНАРИЙ 1

Съгласно ОУП на Община Варна Приморски парк е най-значимият парк с общо градско значение за територията на града, свързан със социално-икономическото развитие и носещ основни функции на градския отдих. В него се допуска изграждането на обекти със спортни и атракционни функции, при спазване на предвидените параметри за устройствената зона.

Основната цел на Сценарий 1 е защита на обществения интерес чрез превръщане на територията, влизаща в обхвата на разработката, в цялостна паркова зона.

Реализирането на сценария ще се осъществи чрез прилагане на предвижданията на ОУП на община Варна в Приморски парк – запазване парковата зона в Ядрото на Морската градина и м. Салтанат и разширение на границите на Приморски парк до Евксиноград. За тази цел, територията следва да бъде устроена така, че да се създадат терени за озеленени площи – публична собственост съгласно предназначението заложено в ОУП, а именно „парк за широко обществено ползване – устройствена зона 3п“.

Съгласно чл. 31 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, необходимите обществени зелени площи на жител в големите градове е 20 м²/ж. При население надхвърлящо 300 000 души, гр. Варна се нуждае от повече от 6 000 000 м². В момента, съгласно предвижданията на ОУП на Община Варна, този показател за в урбанизираната територия се равнява на 10,05 м²/ж, а за достигане на минималната му стойност са включени „зелени площи за разновидности на отдиха в рамките на селищната територия“, които не се покриват с компонентите на активно ползваните от населението площи. Реалната площ на парковете и зелените площи в града трябва да бъде увеличена два пъти, за достигане на минималния показател. Такива зелени площи във Варна обаче няма, а тенденцията е всички по-малки паркове и градинки да бъдат постепенно „усвоявани“, с което рязко спада качеството на градската средата. Това води след себе си негативни тенденции от икономически, екологичен и социален характер.

Конкретни цели на Сценарий 1:

- Създаване на непрекъсната паркова среда в целия обхват на територията (превръщане на територията в общоградски парк за активен отдих);
- Осигуряване на обществен пешеходен достъп до цялата територия на Приморски парк, чрез проектиране на нови пешеходни връзки и велоалеи – насищане с напречни и надлъжни връзки във II, III и IV част, осигуряващи достъпа от главните входи през вътрешността на парка към морето;
- Осигуряване на възможност на Община Варна да реализира паркоустроителни и благоустроителни мероприятия;
- Изграждане на противосвлачищни и брегоукрепителни мероприятия – намесата в обхвата на разработката може да спомогне за възстановяване и преустройство на свлачищните територии;
- Повишаване количествените и качествените показатели на зелената система на парка, което би повлияло положително върху целия град;

- Реализиране на политиките, заложен в ОУП на община Варна.

4.1.2 Процедури за осъществяване на СЦЕНАРИЙ 1

Сценарий 1 дава възможност за изработване на цялостен паркоустройствен план за територията и постигане на непрекъснатост на парковата среда. Подробният устройствен план за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение следва да се изработи по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУТ и в съответствие с изискванията на чл. 62 от ЗУТ. След влизане в сила на плана и въз основа на него недвижимите имоти, собственост на юридически и физически лица, следва да бъдат отчуждени по реда на Закона за общинската собственост срещу равностойно парично обезщетение. Срокът за започване на отчуждителните процедури е 15 години. Отчуждителните процедури могат да се извършват на етапи.

4.1.3 Финансови параметри на СЦЕНАРИЙ 1 и етапност на реализация⁶

В Таблицы 9 и 10 са изведените параметрите на имоти и сгради, определени за отчуждаване при реализиране на Сценарий 1, разпределени по отделни териториални части. Прието е отчуждаването да се проведе за имоти и сгради частна собственост, съсобственост и такива, за които няма данни. В площите за отчуждаване не са включени обекти частна собственост, чиито функции не противоречат на предвижданията на ОУП на Община Варна, напр. Делфинарума в м. Салтанат. В I част – Историческо ядро на Морска градина собствеността на имотите е държавна публична, държавна частна и общинска публична, което означава, че там не е необходимо прилагането на отчуждителни процедури. С оглед на наличието на имоти публична държавна собственост в обхвата на територията, следва да се стартират процедури по уреждане на ползването им от Община Варна. Засегнатите имоти – частна държавна собственост следва да бъдат прехвърлени безвъзмездно в собственост на Община Варна по реда на ЗДС.

Поради необходимостта от значителен финансов ресурс и в съответствие с чл. 22, ал.1 от ЗОС, отчуждаването на имотите може да се извърши на етапи - преди започване на строителството от съответния етап, поради което като част от ПУП следва да се разработи програма за поетапното му прилагане, съпроводена с изчисления на средствата, необходими за извършване на отчуждителните процедури.

В Приложение 9 – Схема към Сценарий 1 е представено графично развитието на територията, съгласно целите на сценария.

Таблица № 9 Пространствени и финансови параметри на имоти, предвидени за отчуждаване в Сценарий 1

Вид собственост на имоти за отчуждаване	Площ на имоти за отчуждаване (m ²)	Единична цена за отчуждаване (лв./m ²)	Обща сума (лв.)
II част – м. Салтанат			
Частна собственост	177 641,74	100,00 ⁷	17 764 174

⁶ Средните стойностите в Таблицы 9 и 10 са ориентировъчни. При разработване на плана трябва да се изследва допълнително собствеността на всички имоти и сгради.

⁷ Средният размер на обезщетението е определен на база статистика на пазарните цени на територията на град Варна, като е избрана долната граница, поради това, че съгласно чл. 22, ал.8 от ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план (каквито са

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

Вид собственост на имоти за отчуждаване	Площ на имоти за отчуждаване (m2)	Единична цена за отчуждаване (лв./m2)	Обща сума (лв.)
Съсобственост	38 014,01	100,00	3 801 401
Няма данни	3 006,91	100,00	300 691
Общо за м. Салтанат	218 662,66	-	21 866 266
III част – м. Горчива чешма			
Частна собственост	126 584,99	100,00	12 658 499
Съсобственост	7 456,59	100,00	745 659
Няма данни	526,63	100,00	52 663
Общо за м. Горчива чешма	134 568,21	-	13 456 821
IV част – м. Траката			
Частна собственост	141 898,84	100,00	14 189 884
Няма данни	3 999,62	100,00	399 962
Общо за м. Траката	145 898,45	-	14 589 845
Обща стойност на имоти за отчуждаване			49 912 932

Таблица № 10 Пространствени и финансови параметри на сгради, предвидени за отчуждаване в Сценарий 1

Вид собственост на сгради за отчуждаване	РЗП на сгради за отчуждаване (m2)	Единична цена за отчуждаване (лв./m2)	Обща сума (лв.)
II част – м. Салтанат			
Частна собственост	10 898,19	1700,00	18 526 915
Съсобственост	407,67	1700,00	693 035
Няма данни	4 554,28	1700,00	7 742 278
Общо за м. Салтанат	15 860,13	-	26 962 229
III част – м. Горчива чешма			
Частна собственост	24 214,35	1700,00	41 164 392
Няма данни	15 189,56	1700,00	25 822 256

повечето частни имоти в обхвата на територията), се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

Изработване на Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

Вид собственост на сгради за отчуждаване	РЗП на сгради за отчуждаване (m2)	Единична цена за отчуждаване (лв./m2)	Обща сума (лв.)
Общо за м. Горчива чешма	39 403,91	-	66 986 649
IV част – м. Траката			
Частна собственост	4 464,03	1700,00	7 588 852
Съсобственост	179,19	1700,00	304 616
Общо за м. Траката	4 643,22	-	7 893 468
Обща стойност на сгради за отчуждаване			101 842 345

Таблицы 9 и 10 показват, че най-голяма е площта на имоти за отчуждаване в м. Салтанат, а в м. Горчивата чешма е най-голяма площта на сградите за отчуждаване.

При прилагане на Сценарий 1 следва да се изготви Анализ на пазарните цени от независим оценител, вписан в Публичния регистър на независимите оценители по реда на Закона за независимите оценители.

4.2 СЦЕНАРИЙ 2

4.2.1 Цели на СЦЕНАРИЙ 2:

Основната цел на Сценарий 2 е постигане на баланс между общественя и частен интерес и ограничаване на разходите за прилагане на ПУП, спрямо разходите, предвидени в Сценарий 1.

Сценарий 2 предлага обособяване на два вида зони – паркова зона (Историческо ядро на Морската градина и м. Салтанат) и зона (м. Горчивата чешма и м. Траката), в която се запазва частната собственост и се предоставя устройствена възможност за реализиране на общественно-обслужващи функции.

Реализирането на сценария може да се осъществи чрез частично прилагане на предвижданията на ОУП на община Варна в Ядрото на Морската градина и м. Салтанат и чрез частично изменение на действащия ОУП по реда на чл. 134 от ЗУТ, с което да се предвиди устройствена зона за останалата територия, позволяваща запазване на съществуващите функции и даваща възможност за реализиране на ново застрояване в незастроените имоти с общественно-обслужващи функции. Такава устройствена зона в ОУП на Община Варна е Оз1 – зона за общественно-обслужващи дейности и озеленяване в съществуващи урбанизирани територии. Показателите за устройство и застрояване за тази зона са: плътност на застрояване 30%, Кинт 1,2, минимална озеленена площ 50%. При необходимост и след направа на съответните анализи за територията може да се създаде специална устройствена зона със съответните показатели, така че в максимална степен да бъдат отразени спецификите на територията.

Зонирането на териториите в този сценарий е продиктувано то следните особености:

- в м. Салтанат имотите частна собственост заемат 38,85 % от площта ѝ, а в местностите Горчивата чешма и Траката този процент е значително по-висок, съответно 67,14 % и 79,92 %.

- в м. Салтанат процентът на застроени имоти частна собственост е значително по-малък от този в м. Горчивата чешма.

С реализирането на сценарий 2 ще се намали показателят за обществени зелени площи на жител, което би довело до негативни тенденции от икономически, екологичен и социален характер.

Конкретни цели на Сценарий 2:

- Запазване и доразвиване на парковата среда в Историческо ядро на Морската градина и м. Салтанат;
- Осигуряване на обществен пешеходен достъп във I и II част на Приморски парк, чрез проектиране на нови пешеходни връзки и велоалеи и насищане с напречни връзки, осигуряващи достъпа от главните входове през вътрешността на парка към морето;
- Осигуряване на възможност на Община Варна да реализира благоустроителни мероприятия в Историческо ядро на Морската градина и м. Салтанат;
- Частично реализиране на политиките, заложи в ОУП на община Варна.
- Запазване на съществуващите функции в имотите и защитаване на частната собственост в м. Горчивата чешма и м. Траката;
- Подобряване на комуникационно-транспортното обслужване в м. Горчивата чешма и м. Траката;
- Запазване на озеленяването в имоти общинска и държавна собственост на територията на м. Горчивата чешма и м. Траката и изграждане на пешеходни връзки – продължение на алеите от Парковата зона;
- Определяне на устройствена зона с устройствени показатели, отговарящи на параметрите на застрояване на имотите, които не влизат в конфликт с предвижданията с Правилата и нормативите на ОУП на Община Варна.

В Приложение 10 – Схема към Сценарий 2 е представено графично развитието на територията, съгласно целите на сценария.

4.2.2 Процедури за осъществяване на СЦЕНАРИЙ 2:

При избора на Сценарий 2 е необходимо да се стартира процедура по частично изменение на действащия ОУП на Община Варна и след влизането на изменението в сила да се разработят два подробни устройствени плана – един за Парковата зона и друг за м. Горчивата чешма и м. Траката.

Парковата зона (Историческо ядро на Морската градина и м. Салтанат):

За Парковата зона Сценарий 2 създава възможност за изработване на паркоустройствен план за територията. Подробният устройствен план за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение следва да се изработи по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУТ и в съответствие с изискванията на чл. 62 от ЗУТ. След влизане в сила на плана и въз основа на него недвижимите имоти (основно разположени в м. Салтанат), собственост на юридически и физически лица, следва да бъдат отчуждени по реда на Закона за общинската собственост срещу равностойно парично обезщетение. Срокът за започване на отчуждителните процедури е 15 години. Отчуждителните процедури могат да се извършват на етапи.

За м. Горчивата чешма и м. Траката

Преди да бъде възложено изработването на подробен устройствен план за тази територия, следва да стартира процедура по частично изменение на действащия ОУП на Община Варна. Едва след като изменението на ОУП на Община Варна влезе в сила за територията може да се възложи разработване на ПУП – ПРЗ. Тъй като територията се състои от неурегулирани поземлени имоти, както и от имоти с неприложена първа регулация, налице са предпоставките за изработване на ПУП по правилата на чл. 16, ал. 1 - 6 от ЗУТ, с които да се предвидят необходимите площи за изграждане на обекти на социалната инфраструктура – публична собственост на озеленените площи, обединени в зелена система, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, в т.ч. и брегоукрепителни мероприятия.

4.2.3 Финансови параметри на СЦЕНАРИЙ 2⁸:

В Таблици 11 и 12 са изведени параметрите на имоти и сгради, определени за отчуждаване в Парковата зона. В площите за отчуждаване не са включени обекти частна собственост, чиито функции не противоречат на изискванията, зададени от ОУП на Община Варна, напр. Делфинарума.

Таблица № 11 Пространствени и финансови параметри на имоти, предвидени за отчуждаване в Сценарий 2

Вид собственост на имоти за отчуждаване	Площ на имоти за отчуждаване (m ²)	Единична цена за отчуждаване (лв./m ²)	Обща сума (лв.)
II част – м. Салтанат			
Частна собственост	177 641,74	100,00 ⁹	17 764 174
Съсобственост	38 014,01	100,00	3 801 401
Няма данни	3 006,91	100,00	300 691
Общо за м. Салтанат	218 662,66	-	21 866 266

Таблица № 12 Пространствени и финансови параметри на сгради, предвидени за отчуждаване в Сценарий 2

Вид собственост на сгради за отчуждаване	РЗП на сгради за отчуждаване (m ²)	Единична цена за отчуждаване (лв./m ²)	Обща сума (лв.)
II част – м. Салтанат			
Частна собственост	10 898,19	1700,00	18 526 915

⁸ Средните стойностите в Таблици 11 и 12 са ориентировъчни. При разработване на плана трябва да се изследва допълнително собствеността на всички имоти и сгради.

⁹ Средният размер на обезщетението е определен на база статистика на пазарните цени на територията на град Варна, като е избрана долната граница, поради това, че съгласно чл. 22, ал.8 от ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план (каквито са повечето частни имоти в обхвата на територията), се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

Вид собственост на сгради за отчуждаване	РЗП на сгради за отчуждаване (m2)	Единична цена за отчуждаване (лв./m2)	Обща сума (лв.)
Съсобственост	407,67	1700,00	693 035
Няма данни	4 554,28	1700,00	7 742 278
Общо за м. Салтанат	15 860,13	-	26 962 229

За прилагането на ПУП – ПРЗ за м. Горчивата чешма и м. Траката не се предвиждат средства за отчуждителни процедури, тъй като съгласно чл. 16, ал.5 ЗУТ общината придобива собствеността върху отстъпените й с плана части от датата на влизане в сила на плана.

При прилагане на сценарий 2 следва да се изготви Анализ на пазарните цени от независим оценител, вписан в Публичния регистър на независимите оценители по реда на Закона за независимите оценители

4.3 СЦЕНАРИЙ 3

4.3.1 Цели на СЦЕНАРИЙ 3:

Основна цел на Сценарий 3 е максимално запазване на частния интерес, за сметка на обществения интерес и свеждане до минимум на разходите за прилагане на устройствения план.

Сценарий 3 предлага:

- Запазване на устройствената зона Зп „парк за широко обществено ползване“, съгласно предвижданията на ОУП на Община Варна, в Историческото ядро на Морската градина;
- За м. Салтанат – създаване на паркова зона със запазване на реализираното застрояване в нея и отчуждаване на частни имоти без реализирано застрояване. Реализирането на сценария за тази част може да се осъществи чрез запазване на устройствената зона Зп „парк за широко обществено ползване“, съгласно предвижданията на ОУП на Община Варна за незастроените имоти и създаване на нова устройствена зона за имотите с реализирано законно строителство, съобразена с параметрите и функциите на реализираното застрояване;
- За местностите Горчивата чешма и Траката – изцяло запазване на частната собственост и създаване на възможност за реализиране на общественно-обслужващи функции, осигуряване на достъп до мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура. Реализирането на сценария за тази част може да се осъществи чрез частично изменение на действащия ОУП по реда на чл. 134 от ЗУТ, с което да се предвиди устройствена зона за територията, позволяваща запазване на съществуващите функции и даваща възможност за реализиране на ново застрояване в незастроените имоти с общественно-обслужващи функции. Такава устройствена зона в ОУП на Община Варна е Оз1 – зона за общественно-обслужващи дейности и озеленяване в съществуващи урбанизирани територии. Показателите за устройство и застрояване за тази зона са: плътност на застрояване 30%, Кинт 1,2, минимална озеленена площ 50%. При необходимост и след направа на съответните анализи за територията може да се създаде специална устройствена зона със съответните показатели, така че в максимална степен да бъдат отразени спецификите на територията.

С реализирането на Сценарий 3 ще се намали показателят за обществени зелени площи на жител, което би довело до негативни тенденции от икономически, екологичен и социален характер. Ще се създаде конфликт в територията на м. Салтанат, предвид необходимостта от осигуряване на обслужване на частните имоти и функционирането на съществуващите пешеходни и зелени връзки.

Конкретни цели на Сценарий 3:

- Запазване на парковата среда в Историческо ядро на Морската градина;
- Осигуряване на възможност на Община Варна да реализира благоустроителни мероприятия в Историческо ядро на Морската градина;
- Запазване на съществуващите функции в застроените имотите и частично защитаване на частната собственост в м. Салтанат;
- Определяне на устройствена зона за имотите частна собственост, със запазени функции в м. Салтанат;
- Реализиране на устройствените показатели, определени в ОУПО в имотите без застрояване в м. Салтанат;
- Осигуряване на транспортна достъпност до запазените частни имоти в м. Салтанат;
- Запазване на съществуващите пешеходни и зелени връзки в м. Салтанат;
- Запазване на съществуващите функции в имотите частна собственост и защитаване на частната собственост в м. Горчивата чешма и м. Траката;
- Подобряване на комуникационно-транспортното обслужване в м. Горчивата чешма и м. Траката;
- Запазване на озеленяването в имоти общинска и държавна собственост;
- Определяне на устройствена зона и устройствени параметри, отговарящи на параметрите на застрояване на имотите и не влизащи в конфликт с предвижданията с Правилата и нормативите на ОУП на Община Варна.

В Приложение 11 – Схема към Сценарий 3 е представено графично развитието на територията, съгласно целите на сценария.

4.3.2 Процедури за осъществяване на СЦЕНАРИЙ 3

При избора на Сценарий 3 е необходимо да се стартира процедура по частично изменение на действащия ОУП на Община Варна и след влизането на изменението в сила да се разработят три подробни устройствени плана – един за Историческо ядро на Морската градина, втори за м. Салтанат и трети за м. Горчивата чешма и м. Траката.

Историческо ядро на Морската градина

За Историческо ядро на Морската градина Сценарий 3 дава възможност за изработване на паркоустройствен план за територията. Подробният устройствен план за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение следва да се изработи по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУТ и в съответствие с изискванията на чл. 62 от ЗУТ.

В Историческото ядро на Морска градина собствеността на имотите е държавна публична, държавна частна и общинска публична, което означава, че не е необходимо извършването на отчуждителни процедури. С оглед на наличието на имоти публична държавна собственост в обхвата на територията, следва да се стартират процедури по уреждане на ползването им от Община Варна. След влизане в сила на ПУП и въз основа

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

на него засегнатите имоти – частна държавна собственост следва да бъдат прехвърлени безвъзмездно в собственост на Община Варна по реда на ЗДС.

м. Салтанат

Преди да бъде възложено изработването на подробен устройствен план за тази територия, следва да стартира процедура по частично изменение на действащия ОУП на Община Варна като за незастроените имоти се запази устройствената зона Зп „парк за широко обществено ползване“, съгласно предвижданията на ОУП на Община Варна, а за имотите с реализирано законно строителство се създаде нова устройствена зона, съобразена с параметрите и функциите на реализираното застрояване. Едва след като изменението на ОУП на Община Варна влезе в сила за територията може да се възложи разработване на ПУП-ПРЗ за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение.

Подробният устройствен план следва да се изработи по реда на чл. 16, ал. 7 от ЗУТ и в съответствие с изискванията на чл. 62 от ЗУТ. След влизане в сила на плана и въз основа на него незастроените недвижими имоти, собственост на юридически и физически лица, следва да бъдат отчуждени по реда на Закона за общинската собственост срещу равностойно парично обезщетение. Срокът за започване на отчуждителните процедури е 15 години. Отчуждителните процедури могат да се извършват на етапи.

м. Горчивата чешма и м. Траката

Преди да бъде възложено изработването на подробен устройствен план за тази територия, следва да стартира процедура по частично изменение на действащия ОУП на Община Варна. Едва след като изменението на ОУП на Община Варна влезе в сила за територията може да се възложи разработване на ПУП – ПРЗ. Тъй като територията се състои от неурегулирани поземлени имоти, както и от имоти с неприложена първа регулация, са налице са предпоставките за изработване на ПУП по правилата на чл. 16, ал. 1 - 6 от ЗУТ, с които да се предвидят необходимите площи за изграждане на обекти на социалната инфраструктура – публична собственост на озеленените площи, обединени в зелена система, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, в т.ч. и брегоукрепителни мероприятия.

4.3.3 Финансови параметри на СЦЕНАРИЙ 3¹⁰

Таблица № 13 Пространствени и финансови параметри на имоти, предвидени за отчуждаване в Сценарий 3

Вид собственост на сгради за отчуждаване от II част – м. Салтанат	Площ на имоти за отчуждаване (m ²)	Единична цена за отчуждаване (лв. /m ²)	Обща сума (лв.)
Частна собственост	55 135,66	100,00 ¹¹	5 513 566
Общо за м. Салтанат	55 135,66	-	5 513 566

¹⁰ Средните стойностите в Таблицы 13 са ориентировъчни. При разработване на плана трябва да се изследва допълнително собствеността на всички имоти и сгради.

¹¹ Средният размер на обезщетението е определен на база статистика на пазарните цени на територията на град Варна, като е избрана долната граница, поради това, че съгласно чл. 22, ал.8 от ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план (каквито са повечето частни имоти в обхвата на територията), се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

4.4 ПРЕПОРЪКИ ОТ ЕКИПА, РАЗРАБОТВАЩ ЗАДАНИЕТО

След обстоен анализ на нормативни, устройствени, екологични, пространствени и функционални характеристики на територията и предвид високата ѝ социална значимост, екипът препоръчва избора на **Сценарий 1** – превръщане на цялата територия на Приморски парк в паркова зона.

Сценарий 1 е най-ресурсоемък, с най-висока стойност на разходите по прилагане на плана и най-дълъг период на реализация, но това е сценарият, който защитава в най-голяма степен обществения интерес и гарантира устойчиво развитие и максимално благоприятни условия за отдих на жителите на гр. Варна и неговите гости. Сценарият цели създаване на непрекъсната паркова среда, осигуряване на достъп между отделните части на Приморски парк и с Крайбрежната зона, реализиране на публични обществено-обслужващи дейности, реализиране на благоустроителни мероприятия, изграждане на противосвлачищни и брегоукрепителни мероприятия, и повишаване количествените и качествените показатели на зелената система на парка и съответно на града.

5 ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ И ПРОЦЕДИРАНЕ НА ПУП

5.1 Основни изисквания към ПУП (специфични задачи, съдържание, вид и начин на представяне)

След избора на Сценарий за развитие на територията, предмет на това задание, и въз основа на проведен публичен дебат, а при необходимост и след изменение на ОУП на Община Варна, следва да се пристъпи към изработването на един или повече подробни устройствени планове, които да отговарят на следните изисквания:

- ПУП е териториално устройствено приложен документ, който практически привежда в действие съответното законодателство на страната. Зададеният проект трябва да реши специфичната проблематика на територията и да допринесе за развитието на избраната визия за развитие на населеното място.
- Проектът за ПУП да се изпълни съгласно действащата нормативна уредба по устройствено планиране, като се отчетат и съобразят предвижданията на ОУП на гр. Варна по отношение на устройственото зонироване и режимите на съответните зони и имоти.

5.2 Фази на проектиране¹²

Подробният устройствен План се изработва двуфазно: **I фаза – Предварителен проект** и **II фаза – Окончателен проект**, съгласно чл. 126 ал. 4 от ЗУТ и чл. 46 (4) от Наредба 8.

5.2.1 Предварителен проект

Предварителният проект трябва да съдържа следните текстови и графични материали, групирани в раздели, съгласно чл. 48 от Наредба № 8 към ЗУТ:

- Проект за ПУП в М 1:1000, представен на отделни чертежи, съгласно изискванията по чл. 48 (2), т. 1;
- Опорен план в М 1:1000, с нанесени допълнения и уточнени необходими данни и елементи, липсващи в представения със Заданието Опорен план;

¹² Зависят от избрания сценарий и не включват процедури по промяна на ОУП.

- Обяснителна записка;
- План-схема за вертикално планиране в М 1:2000;
- План-схема на инженерно-геоложките и хидрогеоложките условия на територията 1:2000;
- План-схема за газоснабдяване 1:2000;
- План-схема на озеленяване 1:2000;
- План-схема на транспортно – комуникационната система М1:2000;
- Водоснабдяване и канализация М1:2000;
- Електроснабдяване М1:2000;
- Далекосъобщителни мрежи М1:2000;
- План-схема за разполагане на преместваеми обекти и рекламни съоръжения;
- Други текстови и графични материали по преценка на проектантския колектив.

5.2.2 Окончателен проект

Окончателният проект следва да съдържа преработените и допълнени по предписанията на Експертния съвет по устройство на територията и на съгласувателните инстанции текстови и графични материали на Предварителния Проект, съгласно чл. 49 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

- Проект за ПУП в М 1:1000, представен на отделни чертежи, съгласно изискванията по чл. 48 (2) т. 1;
- Опорен план в М 1:1000, с нанесени допълнения и уточнени необходими данни и елементи, липсващи в представения със Заданието Опорен план;
- Подробна обяснителна записка;
- План-схема за вертикално планиране в М 1:2000;
- План-схема на инженерно-геоложките и хидрогеоложките условия на територията 1:2000;
- План-схема за газоснабдяване 1:2000;
- План-схема на озеленяване 1:2000;
- План-схема на транспортно – комуникационната система М1:2000;
- Водоснабдяване и канализация М1:2000;
- Електроснабдяване М1:2000;
- Далекосъобщителни мрежи М1:2000;
- План-схема за разполагане на преместваеми обекти и рекламни съоръжения;
- Други текстови и графични материали по преценка на проектантския колектив.

6 ПРОЦЕДУРИ, СВЪРЗАНИ С ОДОБРЯВАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

6.1 Съгласуване на заданието

Приетото от Възложителя задание се внася в:

- Министерство на културата за съгласуване при условията и реда на Закона за културното наследство, съгласно чл. 125, ал.6 от ЗУТ.

Изработване на Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване за парк за широко обществено ползване, предназначен за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително задание и опорен план за изготвяне на подробния устройствен план

- МОСВ или съответната РИОСВ за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста от ЗООС и чл. 31 от ЗБР, съгласно чл. 125, ал.7 от ЗУТ.

6.2 Одобряване на заданието и разрешаване изработването на ПУП

След изпълнение на дейностите по съгласуване, по предложение на Кмета на Община Варна, Заданието за проектиране се внася за одобряване от Общински съвет Варна (чл. 124а ЗУТ).

Процедурата приключва с Решение на Общинския съвет, с което се разрешава изработването на ПУП и се одобрява заданието за проектиране.

След влизане с сила на Решението на Общински съвет Варна, Възложителят възлага на Изпълнителя да изработи проект на ПУП.

След датата на влизане в сила на решението на Общински съвет – гр. Варна за изработване на ПУП се спира прилагането на действащите устройствени планове за територията на основание чл. 135, ал. 6 от ЗУТ, както и измененията на КК за имоти в територията.

7 ИЗХОДНИ ДАННИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПЛАНА

- Копие от действащия ОУП на Община Варна, за разглежданата територия;
- Специализирана карта на подземните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура в графичен и цифров вид;
- Действащ предварителен проект за ПУП-ПРЗ и процедирани частични изменения към него;
- Данни за състоянието на наличния сграден фонд, техническата инфраструктура и комуналните дейности;
- Данни за санитарно-хигиенните условия.

ГРАФИЧНА ЧАСТ

- Опорен план – М 1:1000 в 2 части
- Опорно-сравнителен план – М 1:1000 в 2 части
- Схема собственост на имоти по КК и КР – М 1:5000
- Извадка от ОУП на община и град Варна – М 1:5000

Съставил:

05.2015 г.

/арх. Т. Делев/

гр. София