

**ПЛАН-ИЗВАДКА
ОТ ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
НА ПРИМОРСКА ЗОНА ВАРНА
НА ЧАСТ ОТ КРАЙБРЕЖНА ЗОНА-
СЪСТАВНА ЗОНА 5 ("СТАРИЯ ГРАДСКИ
ПЛАЖ") И СЪСТАВНА ЗОНА 6 (ПЛАЖНА
ЗОНА "ПОД САЛТАНАТА"),**

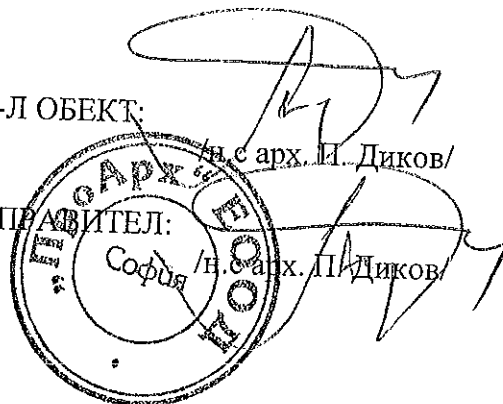
**ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ №НЕС – 02-26 ОТ 30.08.2000г. на
НЕСУТРП при МРРБ**

Р-Л ОБЕКТ:

/и с арх. И. Диков/

УПРАВИТЕЛ:

/и с арх. И. Диков/



**ОБЯСНИТЕЛНА
ЗАПИСКА**

Планът-извадка от Плана за регулация и застрояване на Приморска зона град Варна се изработва в рамките на възложената от Община Варна задача “План за регулация и застрояване на Приморска зона Варна”.

Планът-извадка е разработен от екип на “ПроАрх” ЕООД под общото ръководство на арх. Георги Минчев.

Екипът е в следния състав:

- ❖ Арх. Георги Минчев – общо ръководство
- ❖ Арх. Петър Диков – градоустройство
- ❖ Арх. Валентин Добрев – градоустройство
- ❖ Арх. Стефан Минчев – визуализация и компютърна графика
- ❖ Инж. Пламен Китипов – ВиК
- ❖ Инж. Димитър Каракерезов – електро
- ❖ Инж. Станислав Славов – съобщения
- ❖ Инж. Деян Йорданов – ОВ
- ❖ Инж. Бойко Марков – геодезия
- ❖ Арх.техн. Весела Пеева – технически изпълнения

Планът-извадка се разработва на основата на приетия с протокол №71/19 от 2001г. на Експертния съвет по устройство на територията Предварителен проект на План за регулация и застрояване на Приморска зона - гр. Варна и в съответствие със Заданието за устройство на крайбрежните територии и Морската градина на град Варна, одобрено от Общинския съвет на община Варна.

Документацията на разработката включва:

1. Обяснителна записка
2. План-извадка за застрояване
3. План-извадка за регулация
4. Схема ВиК
5. Схема Електроснабдяване
6. Схема отопление
7. Комуникационна схема.

Изработен е и Доклад за оценка на въздействието върху околната среда.

Проектът е съгласуван от всички заинтересовани институции.

Проектът бе разгледан и приет на заседание на НЕСУТРП, проведено на 21.08.2002г. на основание на заповед №РД-02-14-709 от 09.08.2002г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството.

Всички забележки от съгласуването и на НЕСУТРП са отразени в плана.

ВЪВЕДЕНИЕ

Всеки приморски град има крайбрежна зона и тази крайбрежна зона, обединяваща в едно суша и море, със специфичните си средови условия и със специфичните ресурси, на които е носител, не може да бъде достояние на цялото население на града и на неговите гости. За Варна съществуването на Морската градина по протежението на част от Крайбрежната зона е една уникална рекреативна ценност и сама по себе си жизнен ресурс за града и в това ѝ качество изисква съхранение, което да не бъде компрометирано от устройството на Крайбрежната зона и от връзките на последната в градската територия. Това обстоятелство именно изисква внимателно обмисляне на Крайбрежното пространство, чието използване и устройство да отчита едновременно и специфичното ресурсово съдържание и функционално предназначение както и отношенията на тясно и органично взаимодействие и взаимно обогатяване, в които се намира с Морската градина.

В сегашния си вид Морската градина и Крайбрежната зона са резултат на реализирани в течение на няколко десетилетия действия за последователно развитие и разширение, частични проекти за новоприбавяните ѝ части и съответни реализации. Само два пъти са правени опити усвояването и устройството на територията от вълнолома до “Евксиноград” да се подчини на цялостна устройствена концепция:

- През средата на петдесетте години с проекта на арх.Хр. Калков;
- В края на 80-те години с проекта на арх.Ф. Гинев и Ю. Ангелова.

След 1990год. на два пъти се правят опити цялостната концепция от 1988/89г. да бъде съобразена с новите условия – реституцията, защитата на частната недвижима собственост, активизирането на предприемаческата инициатива, намалените инвестиционни възможности на общината и на държавата. Едновременно с тези опити, в общественото пространство се лансират и други идеи за възможни подходи за по-нататъшно усвояване и развитие на крайбрежните територии. Все по-силно се манифестират бизнес интереси и под различни форми се реализират строежи ориентирани единствено към краткосрочните интереси на инвеститори, използващи съществуващата инфраструктура.

В тази обстановка на коренно променени обективни условия и на несъпоставимост на спорещите устройствени идеи, поради различната им степен на конкретизация и изясненост, формирането на единна политика за по-нататъшното усвояване и устройство на Крайбрежната зона не може да се осъществи на проектно ниво, без предварително проектантите ѝ да

формулират ясно и отговорно рамките за бъдещето развитие на това пространство, които рамки да бъдат приети от Общинския съвет и да станат една ясна програма за пространствено и функционално развитие.

Предвид на комплексността, сложността и особената обществена значимост на проблемите на по-нататъшното развитие, усвояване и устройство на териториите на Крайбрежната зона и в съответствие с решението на Общинския съвет от 15 октомври 1997г. разработването на проекта се основава на два вида проучвания.

Проблемните проучвания, по характера си са технически /експертни/ и изясняват обективната обосновка, потенциалите на крайбрежното пространство, процесите и тенденциите в усвояването и устройството им, конфликтите и възможните им решения. Те са осъществени в три направления: инвентаризиране и осмисляне в съвременна светлина на всички достъпни проучвания и проектни разработки, извършени в минали периоди; ретроспекция на процесите, идеите и реализациите; подробно изучаване на цялата актуална проблематика.

Социологическите изследвания изясняват от една страна интересите на различните социални групи, които фокусират, а понякога и се противопоставят, в проучваното пространство и от друга изискванията и очакванията на варненци по отношение на съдържанието и устройството на Крайбрежната зона.

В предлагания си вид проектът изразява виждането на разработващия екип за един обществено приемлив и ресурсово поносим баланс между резултатите от двете групи проучвания, оставайки на бъдещето възможността да отсъди в полза на едно или друго от спорешите становища по проблеми, по които засега не би могло да се разчита на необходимата степен на обществен консенсус.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Обект на Плана - извадка е Крайбрежната зона на Варна от Вълнолома на юг до буна 103 на север.

Разработката обхваща буните, зоната на плажа, дамбата с прилежащите ѝ от запад равни терени и ската /клифа/ до Морската градина.

Крайбрежната зона на град Варна е една от най-атраktivните територии на морската ни столица, която по своите природни, функционални и естетически характеристики е уникална не само за града, но и за цялото ни крайбрежие. Тази територия се е развивала през годините под влиянието на различни фактори и въздействия, по скоро хаотично, отколкото планово, но винаги цялата варненска общественост е била особено чувствителна към всичко, което се предприема в нея.

С решение на Общинския съвет на гр. Варна от 15 октомври 1997 г. се стартира работата по цялостен устойчив проект на Приморската зона, който обхваща Морската градина и Крайбрежната зона. Като първа стъпка е разработено и прието на сесия "Планово задание за устройство на крайбрежните територии и Морската градина на град Варна". На основата на това задание, в което ясно са очертани параметрите и характеристиките на устройство и застрояване, през 2001 г. се започва работа по цялостен подробен устройствен план.

Този проект е разработен във фаза предварителен проект от колектив с ръководител арх.Георги Минчев и приет от Експертния съвет по устройство на територията при община Варна с протокол №71/19.2001. Поради сравнително по-ясната програма за развитие на Крайбрежната зона и по-ясни условия за реализация /един собственик, наличие на концесионни договори и определени инвестиционни намерения, обществен консенсус за необходима промяна в сегашното положение/, бе поискано с писмо от консорциум на концесионерите и бе разрешено от кмета на Варна изработване на план-извадка за Крайбрежната зона.

Планът –извадка бе разгледан и приет на заседание на НЕСУТРП и проведено на 21.08.2002г. във Варна.

Целта на плана –извадка е да даде възможност да се ускорят във времето процедурите водещи до възможност за реализация на предвижданата на Плана на Приморската зона, с оглед на конкретни инвестиционни възможности в Крайбрежната зона.

В Плана-извадка, в съответствие с решенията на общия проект са заложили няколко основни принципа, които отстояват с устройственото решение:

- Устройството на Крайбрежната зона да отговаря на обществените очаквания за публично достъпна, естетически качествена и добре функционално организирана среда.

- Устройството и застрояването на Крайбрежната зона да осигури екологосъобразно ползване на природния ресурс – плажа, морската и минералната вода.

- Оптимално да се използват изградените и предстоящите за изграждане противоабразионни съоръжения за навлизане в акваторията при строго спазване на екологическите, инженерни и хидравлически изисквания.

- Да се осигури ново функционално осмисляне на традициите в използването на Крайбрежната зона и плажа - баните, минералната вода и морето.

- Разумно да се разреши на автомобилен достъп и максимално да се осигурят пешеходни връзки между Морската градина и Крайбрежната зона.

- Да се създаде устройствена възможност за уникален архитектурно-художествен образ на зоната.

- Максимално да се “изчисти” зоната на плажа и прилежащите на крайбрежната алея откъм морето терени от застрояване, както и да се осигури визуална и пространствена връзка на алеята с морето.

Тези принципи са последователно приложени в проекта.

По отношение на параметрите на усвояване на територията и застрояването са точно спазени по изискванията одобреното планово задание, а именно:

– за съставна зона “Стария градски плаж” (зоната от вълнолома до “Шокъровото дере”) се предвижда застрояване само северно от “Малкото казино” в зоната между алеята и ската при плътност не повече от 40% от урегулираните поземлени имоти и озеленяване не по-малко от 50% с етажност 1 и 2 етажа.

– за съставна зона “Плажна зона Под салтанат.” застрояването е в УПИ, чиято площ не надвишава 45% от общата площ на територията под ската (без да се включва площта на плажа), а в самите УПИ застрояването е с плътност 40% и озеленяване повече от 45%.

Самата плажна ивица е изцяло “изчистена” от обекти, с изключение на предвидените два басейна.

Заедно с плана се разработва цялостна схема за инфраструктурата (електро, ВиК, съобщения) на Крайбрежната зона, която да обезпечи нормалното ѝ функциониране.

С одобряването на един такъв цялостен проект, за Крайбрежната зона на Варна са очертава възможност с частни инвеститори, под контрола на общината и варненската общественост, да се реализира за кратко време един от най-красивите и представителни комплекси на Черноморието.

II. ЦЕЛ И ОСНОВНИ ЗАДАЧИ НА РАЗВИТИЕТО НА УСТРОЙСТВОТО НА КРАЙБРЕЖНАТА ЗОНА, ЗАЛОЖЕНИ В РАЗВИТИЕТО

С проекта на заданието се предлага по-нататъшно развитие и устройство на Крайбрежната зона на Варна да бъде насочено към постигането на следната цел: Създаване на една възможно по-обхватна и непрекъсната среда за отдих и атракции на варненци, простираща се от Вълнолома до буна 103, включваща съхраняването, възстановяването и адаптацията на Морските бани, реализиране в оптимално ефективни граници на курортно-туристическия и здравно-възстановителен потенциал на морето, плажа и минералната вода.

Цели на по-нататъшното развитие и устройство на Крайбрежната зона са:

1. Прецизно конкретизиране на необходимите мерки и намиране на ефикасни проектни решения за преодоляване на деградацията на средата и разрушителните процеси.
2. Осигуряване на обществена подкрепа на устройствената реализация, чрез проектни решения удовлетворяващи възможно най-пълно, било в парцел, било като съчетание, интересите и очакванията на по-голямата част от населението, на различните възрастови и социални групи.
3. Постигане на ресурсова съвместимост на проектните решения, особено по отношение на близко перспективните етапи на реализация, с мащаба на възможните за мобилизиране финансови средства.
4. Създаване на реални проектни възможности за етапна реализация.
5. Гъвкаво структуриране на инвестиционните мероприятия /максимализиране на делимите им компоненти/ и на инвестиционни средства, което да формира финансови модули съизмерими с инвестиционните модули на приходоносните обекти.
6. Адекватни на разнообразния им характер и съобразени със съвременните условия за социализация и експлоатация на обектите, проектни решения за опазване на екологичните качества на средата.
7. Разкриване на пресечната точка на интересите на социалната общност и на частните инвеститори и създаване на устройствени, организационни и финансови условия за реализиране на общите, респ. Съвместните интереси.
8. Балансирано реализиране на всички компоненти на ресурсите на морето и брега, с ударение върху:

- Удължаването на фронта към морето /уреза/ за слънчевата и водна експлоатация с оглед изравняването му с капацитета на площта на плажната ивица;
- Комплексно използване на потенциала на минералната вода, като такъв и в съчетание с морелечението;
- Оптимално разпределение на използването на лечебно-възстановителните, рекреационните атракционните компоненти на потенциала.

9. Формиране на проектни решения, които да създадат устройствени условия за излизане от елементарния емпиризъм на досегашното използване на плажната ивица и осъществяването му в съответствие с достиженията на биоклиматологията, морепрофилактиката, морелечението и климато-архитектурата.

За предотвратяване на рушенето на брега, за преодоляване и защита от деградацията на средата, за придобиване на поземлен ресурс за нуждите на публичното пространство, за доизграждане на инфраструктурата като предпоставка за устройване на усвоените части от територията и за усвояване и устройство на неусвоените части на Крайбрежната зона, както и за ефективно реализиране на морския и крайбрежен курортно-туристически потенциал на Приморската зона, са необходими големи по мащаб и публични по предназначението си инвестиционни ресурси /и средства за поддържане/, немалка част от които – още в настоящият момент.

Ограничените публични инвестиционни ресурси, с които разполага общината и които се предлага, че би могла да отдели държавата са по същество несъизмерими с необходимите, както в непосредствена, така и в по-отдалечена перспектива. Това налага да се търсят възможности за широко прилагане на концесионните механизми, като средство за трансформиране на част от публичните инвестиции в частни.

Решаването на този проблем е от фундаментално значение за формулирането и провеждането на реалистична, както общинска, така и държавна, политика по развитието и устройството на Приморската зона на Варна /а всъщност и за други крайморски и не само крайморски територии на страната/. Това е така, защото концесионният механизъм може да работи само при условие, че има съизмеримост между мащаба на необходимите инвестиции, с които се товари /ангажира/ концесионера /под концесионер се разбира множеството от всички концесионери за определена част от територията/ и частта от печалбата на концесионираната дейност /също се разбира съвкупността от всички дейности отдадени на концесия/, която е икономически изгодно да бъде отделена за покриването им, отчитайки

едновременно с това и лихвеното бреме поради изпреварващия характер на инвестициите. В конкретния случай на Приморската зона на Варна, предварителните и съвсем уедрени експертни разчети показват, че по принцип /при равни други условия – данъчно облагане с или без преференции, достатъчно по обем платежоспособно търсене на предлаганите услуги и т.н./ съизмеримост би могла да бъде постигната по два начина:

- Чрез поемането от публичния сектор на значителна част от инвестиционните разходи, справедливо разпределени между държана, община и други източници, така че насищането на зоната с дейности, а това означава и степента на урбанизирането ѝ да се поддържа в нормални граници /т.е. натоварването на територията да остане в екологически допустими граници/;

- Чрез допускане степен на насищане на зоната с дейности, а това означава и степен на урбанизирането ѝ, която осигурява необходимата маса от приходи, способни да покрият инвестиционните разходи.

Двойственият характер на ресурсовия потенциал, чиито компоненти са в непосредствено съседство или дори се взаимно преплитат, едновременно с голяма социална и голяма стопанска дейност, обуславя проявата на различни, в някои случаи остро противоречиви, интереси при реализирането му. Избягването на блокиращите последствия от тази противоречивост изисква отказ от удовлетворяване на екстремистки цели, подчинени едната само на изграждането на естествена среда за отдих във възможния най-чист вид, а другата на доминиращо използване на потенциала за нуждите на курортно-туристическото развитие. Това означава, че концептуалните рамки на политиката по по-нататъшното развитие и устройство на Крайбрежната зона и конкретните решения трябва да се търсят и ситуират в междинната зона на баланс между желано и възможно /от ресурсова гледна точка/, между социални и стопански интереси, между общини и частни интереси.

Мащабите, сложността и ресурсоемкостта на процеса на по-нататъшно развитие, усвояване и устройство на пространството на Крайбрежната зона, обуславят сравнително голяма продължителност във времето – не по-малко от 4-5 години. От тук произтича необходимостта формирането на концепцията за това развитие, усвояване и устройство и провеждането на политиката по осъществяването ѝ да бъдат отворени към бъдещето и към новите идеи, за да може да се адаптират към неизбежните промени във времето на потребностите, интересите и обществените нагласи, на ресурсовите възможности и ограничения, на технологическото

усъвършенстване и т.н., без естествено да се отстъпва от същността на концепцията и политиката.

III. СТРУКТУРИРАНЕ НА КРАЙБРЕЖНАТА ЗОНА

Планът-извадка е запазил структурата на Крайбрежната зона, определена с Плановото задание и я обособява в две части:

1. Плажна зона "Стария градски плаж"
2. Плажна зона "Под Салтанат"

Определянето на конкретните граници на тези зони бе една от съществените задачи на плана. Докато границата от юг /вълнолома/, от север /буна 103/ и от изток /морето/ са ясни, специално границата на зоната с Морската градина /или съставна зона 1 – "Историческа част на Морската градина" и зона 2 /"Салтанат"/ бяха проучени и проведени много прецизно и конкретно, като са спазени следните три условия:

- Функционално да отговаря на границите в зонирания от утвърденото Планово задание.
- Да се провежда по възможност по съществуващи физически елементи в територията /главно бордюри на съществуващи алеи/.
- Максимално да се доближава до определените с решение на Министерския съвет граници на концесионни територии в крайбрежната зона.

Тези граници са осъществени както от гледна точка на планирането и устройството на територията /тъй като в тях са правени всички разчети за устройствени показатели/, така и от гледна точка на организация на изпълнение, права и отговорности по експлоатация, финансиране и строителство.

Плажна зона "Стария градски плаж" обхваща територията от вълнолома до "Шокърво дере". Проектът предлага удължаването ѝ спрямо определената в Плановото задание с 120 метра на север до предвидената нова комуникационна връзка, която ясно я обособява както функционално, така и пространствено от плажна зона "Под Салтанат".

3. Новопредвидените обекти за изграждане предлагат широк спектър от форми на използване на ресурсите на морето, плажа и минералната вода, за атракции и активно спортуване, в съответствие с достиженията на биоклиматологията, морепрофилактиката, морелечението и климато-архитектурата, при задължително запазване на условия за практикуване на традиционния за района риболов с даляни и любителски риболов.

Показателите за площоразпределение, плътност и интензивност на застрояване, за озеленяване, комуникации и инженерна инфраструктура са в границите на приетото от Общинския съвет и утвърдено от Кмета на гр. Варна Планово задание. Тези данни са приложени в плановете, които са

изложени на Вашето внимание, но независимо от това бих желал да съобщя някои по-съществени показатели като:

В съставна зона 5 са осигурени 75 650 кв.м. активен пясъчен плаж с допустим капацитет от 9 500 посетители във върхов час плюс възможност за допълнителни около 600 плажуващи и спортуващи, които ще ползват площите на рибарския и бъдещ централен мостици, и буна 101. За 50% от тези посетители са осигурени около 20 000 кв.м. за обслужващи обекти – плажно, медицинско и информационно обслужване, спортни бази, търговия и хранене, или по 4 кв.м./човек. От тях 8 000 кв.м. са съществуващите сгради и се предвиждат нови обекти с около 8 000 кв.м. застроена и 12 000 кв.м. разгъната застроена площ.

Само озеленените площи и алеи в зоната са над 47 000 кв.м., което дава допълнителна гаранция за комфорта на обитаване. Поради близостта на съставна зона 5 до трасетата на масовия градски транспорт и липсата на терени за изграждане на паркинги за посетителите, считам че големия процент от тях ще идва с този масовия транспорт и пеша, по този начин ще се запази традицията “Стария градски плаж” да се посещава предимно от жителите и гостите на централната градска част. Крайбрежната алея от вълнолома до Малкото казино е с режим на ползване само за обслужващ транспорт.

В терена на сухата ролба /”Трансмобил”/, която се възстановява, е предвидена реализация и на водна ролба, която прехвърля пътя и достига до морския бряг. Предложено е ново пълноценно и функционално ползване на буните за морепрофилактика и морелечение, за традиционния любителски риболов и за атракции и обслужване с леки надземни съоръжения.

Докато в зона 5, която е неразривно свързана с прилежащия парк “Морска градина”, плана допуска застрояваните площи да достигат до 8,5% от цялата територия на зоната, то в съставна зона 6 – “Плажна зона под Салтанат”, където има голяма денивелация спрямо прилежащата паркова зона от северо-запад, този процент е намален до 6,6% и дяла на озеленяването е оптимално увеличен, достигайки 53,20%, а заедно с алеите над 60%. Ако в съставна зона 5 етажността е ограничена до 2 етажа, с КИИТ /коефициент за интензивност на застрояване/ до 0,8, то в зона 6 е предвидена по-голяма етажност и по-висока стойност на КИИТ – до 1,6.

Съставна зона 6 е разделена на две подзони:

Първата се простира от съставна зона 5 до буна 102б и включва предимно атракционни и обществено-обслужващи развлекателни обекти. Поради сравнително по-голямата ширина между дамбата и ската тук се

разполагат големите увеселителни обекти на Крайбрежната зона – два комплекса клубове и дискотеки и Аквапарк. Последният, чрез моделиране на терена, се развива терасовидно по ската до сградата на “Делфинариума” и образува единен комплекс с органично преливане на пространството между зони 2 и 6.

Във втората подзона се разполагат хотелските обекти и комплексите за морелечение, предназначени за целогодишно и извънсезонно ползване. Основен обект е десететажния хотел, който се предвижда с височината на ската и в съчетание с асансьор е една от основните пешеходни връзки между Парковта и Крайбрежната зони. Към хотелите ще бъдат изградени необходимите гаражи, а за посетителите на плажната ивица и прилежащите обекти са предвидени допълнително паркинги за над 250 коли. На буна 1026 се предвижда изграждане на атракционен комплекс, а в северната ѝ част – плажен басейн. В зоната е предвидена сърф-база и рибарско селище.

Очакват се около 10 000 посетители във върхов час, от които само половината /по норматив/ ще ползват комфорта на пясъчния плаж, за останалите се предвижда да бъдат изградени площадки и пирсове с дървени скари в близост до морето и плувни басейни към хотелите. Аквапарка, сърф базата и добрите условия за ~~развряз~~ ни водни спортове и риболов са също така привлекателни дейности. Проектът също така предлага просторна пешеходна алея с чудесната възможност за крайбрежни разходки и джогинг, които и понастоящем са характерни за тази зона.

Общата застроена площ е около 12 000 кв.м., разгънатата застроена площ е 36 000кв.м. средната етажност на новото строителство е 3 етажа, докато в съставна зона 5 тя е 1,5 етажа.

Площоразпределение на СЗ 5	Кв.м.	%
Плаж, бряг, буна и мостик	88 500	54,23
Улици, алеи и паркинги	23 650	14,49
Парцели за застрояване	20 820	12,76
Квартали 1, 2 и 3	19 530	11,97
Шкарпа	10 700	6,55
ОБЩО ТЕРЕН НА СЗ 5	163 200	100,00

Техническите показатели на терените за застрояване са:

- застроена площ – общо **12 450 кв.м.**
в това число: - ново строителство **ЗП – 7 626/11 678кв.м. - РЗП**
- съществуващи сгради - **4 824кв.м. ЗП и 7 960кв.м. РЗП**
- разгъната застроена площ – общо **19 638 кв.м.**

Плажна зона "Под Салтанат" обхваща територията от новата комуникационна връзка до буна №103.

Пространствените характеристики на зоната са:

Процентно разпределение на СЗЗ	Квм	%
Плаж, бряг, буна и мостик	40 080	22,33
Сухоземен участък	87 370	48,67
Шкарпа	52 050	29,00
ОБЩО ТЕРЕН НА СЗЗ	179 500	100,00

Улици, алеи и паркинги	28 230	32,31
Парцели за застрояване	31 490	36,04
Озеленяване	27 650	31,65
ОБЩО	87 370	100,00

Техническите показатели на терените за застрояване са:

- застроена площ – общо **11 900 кв.м.**
- разгъната застроена площ – **36 609 кв.м.**

IV. ПРОЕКТНИ ПРЕДВИЖДАНЯ

4.1. Пълноценно природосъобразно развитие и устройство на Крайбрежна зона

Основен принцип, който проектът е заложил за развитието на функционалното съдържание и устройството на Крайбрежната зона е предлагането на широк спектър от форми за ползване на ресурсите на морето, плажа и минералната вода за различни по възраст, социален статут и потребителска нагласа части от населението, при задължително запазване на условия за практикуване на традиционния за района риболов с даляни. Застрояването на всички части на Крайбрежната зона е предвидено така, че натоварването ѝ да е в граници, които да не превишават самовъзстановителните способности на средата. За тази цел проектът предвижда:

- Терените за застрояване са предвидени изцяло върху сухоземния участък на съставна зона 5 и до 40% от общата площ между домбата и ската на съставна зона 6.
- Застрояване не повече от 40 на сто от площта на урегулюираните поземлени имоти за застрояване;
- Предвижда се сградите да са с височина по-малка от две пети от височината на ската в съответния участък. Предлага се едно единствено изключение – използването на десететажен хотел при буна 1026, който е с височината на ската и осигурява достъпа на хора с асансьор и стълби от Морската градина към плажа.

Предвижда се стабилизирането на ската в участъците на клифа в активна или полузатихнала фаза /участъците на фактическите и потенциални срутища и свлачища/ и предпазването му от антропогенно предизвикани срутвания в стабилизираните му участъци.

Предвиждат се конкретни решения за стабилизиране за отделните участъци в зависимост от: височината на ската, геоложката му структура, наклона му, характеристиките и предназначението на терените в подножието и по короната му както следва:

1. В южната част под историческата част на Морската градина се предвиждат изграждането на джоб-стени в задната част на сградите.

2. В северната част при високия скат /над 30м./ се предвижда отдръпването на застрояването на повече от 10м. И изграждането на подпорни и джоб-стени.

3. Стабилизиране на ската, чрез оформяне на изкуствен устойчив откос в резултат на отнемане в горната част /решение при аквапарка/;

Решенията за стабилизиране на ската са предвидени така, че да съхраняват във възможната степен непрекъснатостта на скатния биотоп за запазване биологичния баланс между градинската и скатната растителност.

Укрепитерните мероприятия по самия скат следва да се съчетават със съответни мерки, осъществявани на територията на Паркова зона и в частност за недопускане на свободен концентриран излив на дъждовни или канални води и течове от водните съоръжения, както и за разтоварване на ръба на стръмния откос от големите дървета.

Устройството на плажовете е съобразено с конкретните биоклиматични характеристики на различните части на брега и в частност с термоенергетичните условия.

Устройството на плажовете отговаря на изискванията на Наредбата на Министерския съвет за водоспасителна дейност и обезопасяването на водните площи /ДВ,бр.65 от 1996г/ и предлага необходимите условия за устройване и изграждане на съответна материална база. Предлагат се също така възможности за съчетаването на плажуването с активна спортна дейност главно във водата и разгръщане на широка гама на водните спортове за да привлече посетители с разширен набор от атрактивни мероприятия.

След оптималното използване на ресурсите на Крайбрежната зона се предлага ново функционално използване на изградените бунни, както и:

- Създадена е възможност за любителски риболов /въдичарство/;
- Предвидени са съоръжения за морепрофилактиката и морелечение.
- Предложени са обекти за атракции и обслужване от леки конструкции върху буните.

4.2. Функционално зонирание

По отношение на функционалното зонирание и разполагане на обектите по територията на Крайбрежната зона проектът предвижда следното групиране:

- **Подзона “Южен плаж”** – предвижда се реконструкция на двата съществуващи басейна и прилежащите им обслужващи ги обекти и разполагане на сглобяеми трибуни за комплекс за плажен волейбол. Предлага се и реновация на комплекса “Водна ролба”. Всички останали обекти изградени като временни се предвижда да се премахнат.

- **Подзона “Централен плаж”** – в тази подзона се предлага да се реновира комплекса “Морски бани” като паметник на архитектурата, като се изчистят всички несвързани с морето и плажа дейности. Предлага се изграждането на две пешеходни връзки над алеята от Морската градина на

ниво покрив на баните за ползването на терасите над съблекалните като изгледи и панорамни площадки. Предвижда се “пробиването” на партера на Баните и оформянето му като аркада към плажа. По този начин ще се осъществи и визуална и функционална връзка на алеята с плажа и морето. В зоната между крилата на съблекалните, която е с неблагоприятни климатични характеристики /прегриване и липса на проветрение са заложили два басейна.

- **Подзона “Северен плаж”** – в тази зона е заложило да се разчистват всички обекти на изток от алеята с изключение на историческата част от новите бани. Комплексът на новите бани се предлага да се използва само за дейности, свързани с плажа и морето и също както баните да се “пробие” в партера. Тук също се предвиждат две пешеходни връзки над пътя свързващи градината с покривните тераси на басейните.

- **Подзона “Рибарски плаж”** - в тази подзона също се предвижда да се изчисти от обекти цялата територия между морето и алеята, а между алеята и ската да се разположат поредица заведения, оформящи заедно с тези в подзона “Офицерски плаж” променадна улица, отворена изцяло към морето. Като архитектурно оформяне се разчита на “ретро” образ, който да създаде специфична атмосфера на класическа крайморска улица, осигуряваща забавления и обслужвана през цялото време на денонощието. По протежение на алеята в цялата ѝ дължина на подзона “Южен плаж”, “Рибарски плаж” и “Офицерски плаж” се предвижда тротоар с ширина 4 м за разходки и почивка до брега.

- **Подзона “Офицерски плаж”** – в тази подзона са приложени същите принципи като в предишните две – изчистване на зоната към морето от застрояване и оформяне на групи малки заведения към ската.

В зоната на “Шокъровото дърво” се предлага развитието на един детски атракционен комплекс, включващ суха ролба, комплекс детски атракции и минерален басейн, решен за второ ниво на пътя и комплекс за морелечение, използващ минералната вода.

В северната част на подзона “Офицерски плаж” се развива комуникационното съоръжение и до него изграждането на стопанския и обслужващ комплекс на цялата крайбрежна зона. Този комплекс съдържа обекти на администрацията /поддръжка, охрана и др./ на чистотата /за съответния машинен парк/ за противопожарна защита и др.

- **Подзона “Буните I”** – в подзоната се разполагат големите увеселителни обекти на Крайбрежната зона. Там се използва сравнително голямата ширина на терена между дамбата и ската и се предвиждат два комплекса увеселителни клубове и дискотеки и развитие на голям аквапарк. Аквапаркът се предлага да навлезе по ската и терасовидно да се

развие в комплекс с делфинариума. В ниската му част се предлага изграждането на голям комплекс от басейни. Басейн се предвижда и в северната част на буна 102.

- **Подзона “Буните II”**- в тази подзона се разполагат хотелските обекти и комплексите за морелечение. Основен обект е десететажния хотел, който се предвижда с височината на ската и се предлага да бъде използван и като основна пешеходна връзка между Морската градина и плажната зона посредством асансьори и стълби. На самата буна 102б се предвижда развитие на атракционен комплекс, а в северната ѝ част – плажен басейн. Хотелите са осигурени с паркоместа и комуникационна връзка при сп. “Почивка”.

4.3. Ци ти и организация на комуникационно- транспортното обслужване и паркирането.

Предвижда се осигуряването на транспортен и пешеходен достъп до Крайбрежната зона в цялост и до съставните ѝ зони както следва:

- Увеличен е броя на комуникационните връзки на зоната с тангиращите улици. Освен съществуващите два автомобилни подхода към зоната /от вълнолома и от “Почивка” се предлага трети при ресторант “Хоризонт”, който осигурява достъп почти в средата на цялата дължина на зоната.

- Създадени са нови пешеходни връзки между Морската градина и Крайбрежната зона чрез стъпала, рампи и асансьори

- Транспортния достъп до Крайбрежната зона не нарушава специфичните изисквания на Морската градина.

- В Крайбрежната подзона попадаща частично на територията на паметника на градинското ѝ парково изкуство се допуска само режимно комуникационно – транспортно обслужване.

- Комуникационно-транспортното обслужване на Крайбрежната зона се осигурява както следва:

- автомобилният достъп е от три места , както зоната от вълнолома до “Шокъровото дeре” е с режимно ползване, а зоната от “Шокъровото дeре” до буна 103 е със свободен достъп.

Създадена е възможност за обръщане на посоката в определени пунктове /обикновено са използвани уширенията при буните/ чрез съоръжение тип “Кръгово кръстовище”.

Алеята от буна 101 на север е с профил 7,50м., която дава възможност за две ленти за движение по 2,50м. И една лента за прибордюрно паркиране от западна страна на алеята с ширина 2,50м.

Отдясно са обособени самостоятелни паркинга към основните обекти, привличащи посетители – дискотеките, аквапарка, хотелите.

Предлага се в Крайбрежната зона да се осигури масов обслужващ транспорт /от типа на електровлакче, като за тази цел се предвиждат специални обръщания при Баните и буна 103.

4.4. Общи принципи и изисквания за осигуряване с инженерно-техническа инфраструктура

Водоснабдяването на Крайбрежната зона е осигурено като част от водоснабдителната система на града и участва във водния баланс за питейни нужди и поливане. С оглед на това задачите на проекта се свеждат до съобразяване на ефективните връзки със съответните водоснабдителни зони и организация на вътрешните мрежи.

- цялата Крайбрежна зона поради ниските теренни коти да се водоснабдява от водопроводната мрежа за първа водоснабдителна зона. Предвижда се изграждането на разпределителен водопровод до дамбата;
- вторият участък от историческата част и територията на градината, попадаща в м.Салтанат, да се водоснабдява от градската водопроводна мрежа;
- за северната част се предвижда връзка с водопроводната мрежа на Морската градина северно от Шокъровото дере;
- Проектът създава възможност за етапно изграждане на водопроводната мрежа, в зависимост от инвестиционните намерения и ресурсно обезпечаване.
- Водоснабдяването с термални води за Крайбрежната зона се реализира от сондаж Р-37х с дебит 56 л/с и температура на водата 50°. С оглед на ефективното използване на минералната вода е предвидено да се разработи воден баланс, който да проучи и целесъобразността от използване на свободните количества за оросяване.

Предвижда се изграждането на разделна канализация: по отделно за битови и за дъждовни отпадъчни води.

Към проектирането на канализацията за битови отпадъчни води са предявени следните изисквания:

- Да се съобразяват в максимална степен изградените помпни станции, като се ревизира състоянието и възможният им капацитет, да се проверят възможностите на изградените тласкатели към тях и се определи какви битови отпадъчни води допълнително могат да се насочат към съществуващите такива;

- Канализацията да се насочи към най-ниски теренни коти по гравитачен път, където на определени места да се определят местата на КПС и се търси възможност за насочване на постоянен приток на битовите отпадъчни води към градската канализация с цел минималното ѝ претоварване.

- при евентуално цялостно проектиране на територията на Приморската зона, да се разработи и вариант за отвеждане на битовите канални води с общ канал в територията на Крайбрежната зона и парка, който се очаква да бъде по-икономичен, с по-ограничени възможности да прехвърли инвестиции към частните обекти;

- при самостоятелно проектиране на съставните зони етапността на изграждане да е приспособима към различни инвестиционни намерения;

- да се проучат възможностите за събиране на битови отпадъчни води в цистерни за обекти, строителството на които предхожда изграждането на канализацията и съоръженията към нея, като част от стратегията за междинно устройство.

Предвижда се дъждовната канализация да се организира в съответствие със следните принципи:

- отвеждането на водите да става посредством открити канавки и покрити канали като заустването се търси в съществуващите дерета, Шокървия канал и в морето на подходящи места

- изграждането на дъждовната канализация да се реализира поетапно и синхронно с усвояване на терените в отделните зони;

- да се предложи техническо решение за доочистване на водите от Пристанищен колектор, за очистване на водите от Шокървия канал и за правилното им заустване в морето;

С проекта по електроснабдяване се решават следните задачи:

- преразпределяне по източници на необходимите ел. товари по съставни зони;

- определяне трасетата на необходимите кабелни линии от източниците до съответните съставни зони;

- проучване възможностите на изградените трафопостове и определяне броя и местата на необходимите нови трафопостове;

- конкретизиране трасетата на кабели средно напрежение.

При осъществяване на проектирането по съставни зони от проектите за всяка зона, освен решаването на горепосочените задачи се изисква и:

- определяне етапността на изграждане;
- разпределяне мероприятията на такива, които изискват реализация, изпреварваща строителното усвояване на съставната зона и такива, които трябва да се реализират със строителното ѝ усвояване.

По отношение на топлоснабдяването се предвижда:

- за зоните, в които ще се изграждат целогодишни обекти и са в близост до сондажи с термална вода (Морска градина II-ра част, КЗ – първа част и КЗ – втора част), да се ползва топлоотдаване от минералната вода в термопомпени централи;
- за останалите съствани зони да се ползват конвенционални топлоизточници;
- за съставни зони, предвидени за усвояване в по-далечна перспектива, да се разчита и на газоснабдяване, като се проучат конкретните възможности за това;
- с проектите на Морска градина II-ра част и на плажните зони “Стария градски плаж” и “Под Бриз” да се резервират площадки за термопомпени централи;
- за нуждите на битовото горещо водоснабдяване да се използва и потенциалът на слънчевата енергия.

4.5. Парково и плажно стопанство – организация на поддържането, почистването и ремонта

Изисква се от проектите да предложат конкретни решения за организацията на стопанствата по охраната, поддържането, почистването и ремонтната дейност на Парковата зона и на Крайбрежната зона, общо за всяка от тях и за съставните им зони в съответствие със следните общи принципи:

- обособяване съдържанието и структурата на съответното стопанство и локализация на обектите му, съобразена с функционалните изисквания;
- осигуряване възможности за етапно развитие и изграждане на пълноценно функциониране на всеки от етапите;
- осигуряване възможности за осъществяване на дейностите от частни стопански субекти;
- постигане на максимална степен на функционална интеграция, независимо от организационно-правния статут на обслужваните обекти и дейности.

Базата на стопанството на Крайбрежната зона трябва да обхване както почистването, поддържането и ремонта на площите, съоръженията и

сградите и инвентара публична собственост, така и дейностите, необходими за функционирането на частните стопански субекти. По отношение на изграждането и поддържането на растителността базата на Крайбрежната зона задължително се организира като част от базата на Парковата зона.

Съставил:

/н. с. арх. Петър Диков/

