

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ
НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

**СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА
ОХРАНИТЕЛНАТА ЗОНА НА
ГРУПОВА НЕДВИЖИМА КУЛТУРНА ЦЕННОСТ
„ИСТОРИЧЕСКО СЕЛИЩЕ АРБАНАСИ”**

**Раздел I
Общи положения**

Чл. 1. (1) Настоящите Специфични правила и нормативи (СПН) са създадени на основание чл. 13, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и във връзка с чл. 78, ал. 3 от Закона за културното наследство (ЗКН) и се отнасят за охранителната зона на групова недвижима културна ценност «Историческо селище Арбанаси» (ГНКЦ), като част от защитена територия за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на чл.79, ал.5 от ЗКН.

(2) Настоящите СПН са приложение към Правилата и нормативите за прилагането на Общия устройствен план на община Велико Търново (ОУПО) и представляват неразделна част от плана по смисъла на чл.104, ал.2 от ЗУТ.

(3) За частта от защитената територия по ал. 1, обхваната в границите на ГНКЦ «Историческо селище Арбанаси», са приложими специфичните правила и нормативи към ПУП-ПРЗ на с. Арбанаси.

(4) За неуредените в СПН въпроси се прилагат предписанията за опазване на недвижимата културна ценност и нейната среда по чл. 79, ал. 2 от ЗКН, Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО и действащите нормативни разпоредби.

Чл.2. (1) Настоящите СПН са съобразени с режима за опазване на защитената територия и регламентират допустимите форми на земеползване и устройствена и строителна намеса, с оглед реализиране на ресурсовия ѝ потенциал за нуждите на собствениците и за стимулиране социалното и икономическото развитие на общината в сферата на туризма.

(2) Настоящите СПН, респ. обхвата на територията, за които те се отнасят, подлежат на изменение по реда на одобряването им, в случай на промяна или отпадане на режима за опазване на защитената територия по ал. 1

**Раздел II
Устройствен режим на охранителната зона на групова недвижима културна
ценност «Историческо селище Арбанаси»**

Чл. 3. В обхвата на охранителната зона са определени следните устройствени зони:

1. Специфична рекреационна зона (ОрС)
2. Озеленена територия– извънселищен парк (Оз)
3. Озеленена територия – горски парк, разновидност «горски парк в територии с особена териториалноустройствена защита» (Оз2)

Чл. 4. (1) В специфичната рекреационна зона (ОрС), се допуска устройването, респ. изграждането на:

1. обществени озеленени площи;
2. обитаване (сезонно и постоянно);
3. обществено обслужване – обекти за настаняване тип „семеен хотел” с до 10 легла и хранителен блок с капацитет, оразмерен само за обслужване на гостите на хотела;
4. творчески ателиета (без такива за металообработване и машинно дървообработване), както и търговски обекти за реализиране на продукцията на ателиетата в рамките на допълващото застрояване;
5. религиозни обекти (храмове, молитвени домове);
6. открити спортни съоръжения с необходимите за тяхното ползване и обслужване покрити площи;
7. обекти на техническата инфраструктура;
8. места за обществено паркиране;

(2) Урегулираните поземлени имоти (УПИ) в специфичната рекреационна устройствена зона се устройват и застрояват при спазване на следните нормативи:

| Наименование на зоната | Код | Пзастр (%) | Кинт | Позел. (%) | Н мах. (етажи) | Други правила и изисквания |
|--------------------------------|-----|------------|------|------------|----------------|---|
| Специфичната рекреационна зона | OpC | 20 | 0.4 | 70 | 7.0 (2) | Макс. ЗП на един обем от основното застрояване 200 м ² |

(3) В урегулирани поземлени имоти за обществени озеленени площи в границите на OpC не се допуска застрояване, освен обектите по чл. 32, ал. 3 от Наредба № 7, като сумарната им площ не може да надвишава 1 % от площта на УПИ.

(4) Когато по желание на собственик с подробния устройствен план или с негово последващо изменение за поземлен имот се обособяват два или повече урегулирани поземлени имота, площта на всеки един от новообразуваните УПИ не може да бъде по-малка от 1000 кв. м.

Чл. 5. Озеленените територии в извънселищия парк (Oз) и в горския парк (Oз2) в обхвата на охранителната зона ГПК «Историческо селище «Арбанаси» се устройват съгласно чл.14 и съответно чл.17 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО.

Раздел III

Правила и нормативи за застрояване, оформяне на сторезите, обзавеждане на публичните пространства и устройство на техническата инфраструктура

Чл.6. (1) В специфичната рекреационна зона (OpC) застрояването е само свободно, като не се допуска разполагане на сгради на основното и допълващото застрояване на уличната регулационна линия и минималните отстояния на границите на застрояване до предната (към улицата), страничните граници и до дъното на УПИ е 5 м.:

(2) В урегулирани поземлени имоти с голяма площ, в които общата допустима застроена площ е по-голяма от максималната застроена площ на една сграда от основното застрояване, определена в чл. 4, ал. 2, по желание на собственика с подробния устройствен план на зоната може да се предвиди изграждане на две или повече отделни сгради от основното застрояване, при което:

1. се съблюдават правилата за разполагането по ал. 1,
2. сградите не могат да се допират и минималното разстояние между тях е 6 м.,
3. сумарната застроена площ и разгъната застроена площ в границите на УПИ не води до надвишаване на граничните стойности за плътността на застрояване и коефициента на интензивност по чл. 4, ал.2.

Чл. 7. (1) Основните елементи на сградите задължително се съобразяват с местните традиции по отношение на обем, композиция, членение, архитектурен мащаб и оразмеряване, като по хоризонтала обемите на основното застрояване се разчленяват на цокълен (партерен) етаж и горен (втори) етаж с препоръчително съотношение на височините им 1,2:1.

(2) Изисква се очертанието на приземното ниво на основното застрояване да бъде квадратно или правоъгълно с пропорции близки до тези на квадрата, с препоръчително съотношение 9:10.

(3) Покривите се проектират в съответствие със следните правила:

1. покривите са четирикатни, като за основното застрояване са без било или с късо хоризонтално било, не по дълго от разликата между дължината и ширината на застроителното петно;
2. наклонът е най-малко 40 % и най-много 50 % (21.5° - 26,4°);
3. не се допуска изграждане на издатини над покривната плоскост, освен на комини и на една капандура с ширина и височина на отвора не по-големи от 0.8 м., разположена на северния скат на покрива;
4. минималната дълбочина на стрехите е 0.90 м.
5. максималната височина на надзида е 0.60 м;
6. покривното покритие е от керамични керемиди с естествен цвят.

(4) Не се допуска изграждането на балкони и тераси към сградите. Откритите пространства към горния (втория) етаж на основното застрояване се организират като лоджии.

(5) За архитектурно оформяне на сградите се използват традиционни строителни материали и техники – каменна зидария, облицовки и настилки от естествен камък, гладка бяла мазилка, дърво. Допустимо е използването на видим бетон. Не се допуска прилагането на стенни облицовки с керамични елементи с или без глазура, полирани каменни плочи, мозайки, метални облицовки, изкуствени облицовъчни материали.

Чл. 8. (1) Елементите на вертикалната планировка и постоянното дворно обзавеждане се изпълняват с материали, съгласно чл.7, ал.5. Не се допускат подпорни зидове с височина по-голяма от 1,20 м.

(2) В дворното озеленяване се предвижда максимално участие на обемна – храстовидна и дървесна – растителност, включваща подходящи местни видове, предвид геоложките условия и почвената покривка.

(3) Дворовете се ограждат с жив плет или мрежа (скара), изцяло озеленена с подходяща пълзяща растителност с височина до 2 м.

Чл. 9. (1) Елементите на обзавеждането на публичните пространства се изпълняват на база индивидуални проекти.

(2) Не се допуска разполагането на:

1. преместваеми търговски обекти,
2. рекламни билбордове.

Чл. 10. (1) В границите на охранителната зона не се допуска изграждането на мачтови трафопостове.

(2) Електроснабдителната и телекомуникационните мрежи се провеждат подземно.

* * *