



МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ
НА ОБЩИЯ ГРАДОУСТРОЙСТВЕН ПЛАН
СЪС
СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМИ ЗА
УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА
ТЕРИТОРИЯТА НА ГРАД ВЕЛИКО ТЪРНОВО**



Приети с протокол № НЕС-02-07 от 31.03.2003 г.
на Националния експертен съвет по устройство
на територията и регионална политика

Одобрени с протокол № *ЖО*....., решение № *1167*
от 31.07.2003 год.

Обнародвани в Държавен вестник бр. *ЖО* 2003 г.

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

*Приети с протокол № НЕС-02-07/31.03.2003 год.
на НЕСУТРИ*

*Одобрени с решение № 1107
протокол № 40 от 31.03.2003 год.
на Общинския съвет на гр. Велико Търново*

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ ГРАДОУСТРОЙСТВЕН
ПЛАН СЪС СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМИ
ЗА УСТРОЙСТВО НА
ТЕРИТОРИЯТА НА ГРАД ВЕЛИКО ТЪРНОВО**

Г л а в а п ъ р в а
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. (1) Тези правила и нормативи за прилагане на общия градоустройствен план и специфични правила и нормативи за устройство, наричани нататък за краткост "Правила и нормативи", уреждат устройството на територията на гр.Велико Търново, обхваната от общия градоустройствен план.

(2) Територията, обхваната от общия градоустройствен план включва територията в строителни граници, определени с общия градоустройствен план, одобрен със заповед № 587 от 12.06.1997 год. на кмета на община Велико Търново и прилежащите ѝ части от землището на града, предмет на последващи изменения на общия градоустройствен план, за които е установен устройствен режим.

Чл.2. (1) Целта на Правилата и нормативите е да определят за обхванатата от тях територия конкретни устройствени правила и нормативи, които осигуряват необходимите условия за по-нататъшното му ускорено и комплексно развитие и ефективно функциониране при едновременно отчитане и съхраняване на уникалната природна среда, в която е възникнал и се е развивал градът, извяване и доразвитие на качествата на традиционната му застроявка, както и опазване и интегриране в съвременния живот на града на богатото му културно-историческо наследство.

(2) В съответствие с целта по ал.1, Правилата и нормативите конкретизират и допълват разпоредбите на Наредба № 5 от 21 май 2001 год. (обн., ДВ, бр.51 от 2001 г.) за правила и нормативи за устройство на територията, наричана по-нататък накратко "Наредба № 5", или заменят някои от тях, а именно:

1. допълват номенклатурата на типовете и разновидностите на устройствените зони, определени с Наредба № 5 и адаптират съдържанието им към конкретните условия;

2. обособяват части от териториите, регламентирани като самостоятелни терени с конкретно предназначение, чието устройство и застрояване се подчинява на правила различни от тези на зоната, в която попадат;

3. допълват прилагания от Наредба № 5 набор от устройствени и застроителни правила и нормативи;

4. конкретизират пределните стойности на нормативите за устройство и застрояване на устройствените зони по Наредба № 5.

Чл.3. (1) С подробен устройствен план може еднократно да се въвеждат нови зони, които влизат в сила едновременно с одобряването на плана, без да се процедира изменение на одобрените устройствени зони към общия градоустройствен план. По този ред в границите на една зона могат да бъдат въведени допълнително до два вида или разновидности устройствени зони с функции, непротиворечащи на характера на основната устройствена зона, и с максимален обхват не повече от половината от територията ѝ.

половината от територията ѝ.

(2) По изключение, обхватът на промяната може да обхваща повече от 50% от площта на зоната, когато по-малкият размер на имотите и/или сложните теренни условия налагат това.

Чл.4. (1) Границите на гр. Велико Търново, на селищните образувания, на устройствените зони, на терените с конкретно предназначение и на територията с културно историческо наследство са показани на схема (Приложение №1), неразделна част от Правилата и нормативите.

(2) Всяка обособена устройствена зона се обозначава с буквено-цифров идентификационен код съгласно изискванията на Наредба № 8 от 14.06.2001 год. (обн., Д.в., бр. 57 от 2001 год.) за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Г л а в а в т о р а УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРЕНИ

Раздел I Общи положения

Чл.5. (1) В зависимост от преобладаващото си предназначение и характера на застрояване, освен определените с Наредба № 5 устройствени зони, се включват и такива, специфични за гр. Велико Търново.

(2) Жилищните устройствени зони включват следните разновидности:

1. с преобладаващо застрояване с малка височина:
 - а) с малка плътност и интензивност на застрояване, означени с Жм;
 - б) със завишена плътност и интензивност на застрояване, означени с Жм1;
2. с преобладаващо застрояване със средна височина
 - а) със средна плътност и интензивност на застрояване, означени с Жс;
 - б) със завишена плътност и интензивност на застрояване, означени с Жс1;
3. с преобладаващо застрояване с голяма височина и плътност, означени с Жг
4. с преобладаващо комплексно застрояване:
 - а) върху които е завършено изграждането на сгради и благоустройството, означени с Жк;
 - б) за реструктуриране, в които предвиденото жилищно застрояване е реализирано, означени с Жк1;
 - в) за реструктуриране, в които предвиденото застрояване (включително жилищно) не е реализирано, означени с Жк2.

(3) Смесените устройствени зони включват следните разновидности:

1. за многофункционално ползване от типа смесена централна зона, означени с Ц;
2. за многофункционално ползване от типа смесена централна зона, с преобладаващо застрояване с голяма височина и плътност, означени с Цг
3. специфични обществени обслужващи зони, означени със Соо;
4. смесени обслужващи и производствено-складови зони:
 - а) в обхвата на градската територия, означени със Соп1;
 - б) селищни образувания, означени със Соп2.

(4) Старинните устройствени зони включват следните разновидности:

1. старинни жилищни, означени с Стж;
2. старинни централни, означени със Стц.

(5) Производствените устройствени зони включват следните разновидности:

1. чисто производствени, означени с Пч;
2. предимно производствени, означени с Пп;
3. високотехнологични производствени, означени с Пс

(6) Рекреационните устройствени зони включват следните разновидности:

1. паркови зони:
 - а) за отдих, означени с Оп1;
 - б) за спорт и атракции, означени с Оп2;
 - в) за обществено обслужване, означени с Оп3;

- г) смесени, означени с Оп4;
- д) археологически, означени с Оп5;
- 2. вилни зони, означени с Ов;

(7) Зоните със земеделски земи включват следните разновидности:

- 1. с допустима промяна на предназначението на земеделската земя, означени със Зз1;
- 2. без промяна на предназначението на земеделската земя, означени със Зз2.

Чл.6. (1) Извън обхвата на старинните устройствени зони се определя “територия с културно-историческо наследство” съгласно чл. 41 (1), т.т. 1 и 3 от Наредба № 5, с обхват историческия резерват от национално значение Момина крепост, Царевец и Трапезица, определен с Постановление на Министерския съвет №506/1955, както и част от охранителната зона, определена с решение на Националния съвет за опазване на паметниците на културата (НСОПК) по протокол № 4/1999 г.

(2) Територията по ал. 1 се устройва и опазва съгласно разпоредбите на Закона за паметниците на културата и музеите (ЗПКМ), Наредба № 15 за опазване, застрояване и благоустрояване на старинната част на град Велико Търново на Комитета за култура и Комитета за архитектура и благоустройство (обн. Д.в. бр. 20 от 11.05.1980 год.) и режима, определен с решение на НСОПК по протокол №3/2000 г.

Чл.7. В устройствените зони или извън тях се обособяват терени, предназначени за:

- транспорт и инженерно-техническа инфраструктура, означени с Т1;
- обществени озеленени площи, включително улично озеленяване, означени с Т2;
- социална инфраструктура: образование, означени с Т3.1, здравеопазване, означени с Т3.2, социално подпомагане, означени с Т3.3.
- специално предназначение, означени с Т4;
- друго предназначение, означени с Т5.

Чл.8. (1) За имотите в жилищните устройствени зони, прилежащи на бул. “България” - източно от кръстовището с ул. “Краков”, “Васил Левски”, “Независимост”, “Никола Габровски” източно от кръстовището с “Магистрална”, “Христо Ботев”, “Мармарлийска”, “Христо Иванов”, ул. “Читалищна”, “Сливница”, “Марно поле”, “Бачо Киро”, пл. “Цар Асен I”, разновидността, респ. вида на устройствените зони, може да се променя, както следва:

1. от такива с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност (Жм) - на такива с преобладаващо застрояване със средна височина и плътност (Жс).

2. от такива с преобладаващо застрояване със средна височина и плътност (Жс) - на такива с преобладаващо застрояване с голяма височина и плътност (Жг) или централни устройствени зони;

3. от такива с преобладаващо застрояване със средна височина и плътност (Жс) и жилищни зони с преобладаващо застрояване с голяма височина и плътност (Жг) - на устройствена зона за многофункционално ползване от типа смесена централна зона с преобладаващо застрояване с голяма височина и плътност, означени с (Цг);

4. от старинни жилищни (Стж) - на старинни централни (Стц) - в обхват на първия ред урегулирани имоти, прилежащи на границата между тях.

(2) В случаите по ал.1, т.т. 1 и 2 най-малко първият надземен етаж се устройва с нежилищни функции.

(3) В производствените зони, разположени по входно-изходните трасета от първостепенната улична мрежа, най-малко първият ред урегулирани поземлени имоти се устройват като смесени обществено-обслужващи и производствено-складови зони (Соп) или прилежащите на трасето сгради се устройват с обществено-обслужващи и представителни функции.

(4) Промяната по ал.1 и ал.3 не се счита за въвеждане на нови зони по смисъла на чл.3, ал.1.

(5) Промените по ал. 1 и 3 се извършват еднократно с подробен устройствен план.

Раздел II

Режим на устройство и застрояване на устройствените зони

1. Жилищни устройствени зони

Чл.9. (1) Жилищните зони са предназначени предимно за обитаване в жилищни сгради.

(2) Пределните капацитети на нежилищните обекти, непротиворечащи на основната функция на територията и не създаващи допълнително натоварване на средата, са определени в чл.10, ал. 3 и чл. 11, ал.3, като стойностите им могат да се конкретизират с правилата за устройство и застрояване към подробните устройствени планове.

(3) Необходимите за жилищните територии обекти на образованието и възпитанието се оразмеряват, както следва:

1. училищата обхващат 100% от децата на възраст 7 – 19 години, но не по-малко от 135 ученика на 1000 жители;

2. детските градини обхващат 50 % от децата на възраст 4 – 7 години, но не по-малко от 22 деца на 1000 жители;

(4) С подробните устройствени планове необходимите обекти на началното или основното образование се определят при спазване на принципа на пешеходна достъпност (пешеходен изохрон) от жилището в рамките на 15 мин. в границите на територия, която не се пресича от първостепенна улична мрежа от I, II и III клас.

Чл.10. (1) За жилищните зони с преобладаващо застрояване с малка височина, плътност и интензивност на застрояване, означени с Жм, се прилагат нормативите на Наредба № 5.

(2) Жилищни зони с преобладаващо застрояване с малка височина и завишени плътност и интензивност на застрояване, означени с Жм1, могат да се образуват с подробните устройствени планове за поземлени имоти с площ по-малка от 300 кв.м. Обособяването им не се счита за въвеждане на нови зони по смисъла на чл.3, ал.1.

(3) Максималните капацитети на обектите допустими по чл.19, ал.2 от Наредба № 5 са:

1. хотели с не повече от 30 легла;

2. административно-делови сгради с не повече от 30 работни места;

3. заведения за хранене с не повече от 50 стола;

4. търговски обекти, ателиета за услуги и производствени дейности с не повече от 10 работни места.

Чл.11. (1) За жилищните зони с преобладаващо застрояване със средна височина, плътност и интензивност на застрояване, означени с Жс, се прилагат нормативите на Наредба № 5.

(2) Жилищните зони с преобладаващо застрояване със средна височина и завишени плътност и интензивност на застрояване, означени с Жс1, могат да се образуват с подробните устройствени планове за поземлени имоти с площ по-малка от 600 кв.м. Обособяването им не се счита за въвеждане на нови зони по смисъла на чл.3, ал.1.

(3) Максималните капацитети на обектите допустими по чл.19, ал.2 от Наредба № 5 са:

1. хотели с не повече от 50 легла;

2. административно- делови сгради с не повече от 50 работни места;

3. заведения за хранене с не повече от 70 стола;

4. търговски обекти, ателиета за услуги и производствени дейности места с не повече от 20 работни места.

Чл.12. Жилищните зони с голяма височина, плътност и интензивност на застрояване (Жг) се устройват и застрояват съгласно Наредба № 5.

Чл.13. (1) Жилищните зони с преобладаващо комплексно застрояване, върху които е завършено изграждането на сгради и благоустройството, означени с Жк, се устройват и застрояват съгласно чл.22 от Наредба № 5.

(2) Градоустройствената структура на жилищните комплекси и територии по чл.5, ал.2, т.4, букви "б" и "в" се привежда в съответствие с променените отношения на собственост и стопанисване чрез подробни устройствени планове за реструктуриране. За реституираните незастроени имоти в

тези територии се прилага чл. 16, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

(3) В жилищните комплекси и територии за реструктуриране, в които жилищното застрояване, предвидено по действащия план, е реализирано, означени с Жк1, с подробните устройствени планове по ал.2, се предвижда изграждане на обществени обслужващи обекти. Допълнително изграждане на жилища се разрешава само за собствениците или охраната на обществените обслужващи обекти.

(4) Подробните устройствени планове за реструктуриране на жилищните територии и комплекси, в които застрояването (включително жилищното), предвидено по действащия план (към момента на влизане в сила на тези Правила и нормативи), не е изцяло реализирано, означени с Жк2, обхващат най-малко отделен микрорайон и само по изключение по-малка структурна единица (жилищна група), когато го изисква доказан обществен интерес.

(5) Предвидената с плановете по ал.2 нова разгъната жилищна площ и/или броя на новите обитатели не могат да превишават с повече от 10% предвидените с действащия подробен градоустройствен план.

Чл.14. Урегулираните имоти в жилищните зони се застрояват съобразно дадените в таблицата нормативи:

Вид на зоната за застрояване	Максимална плътност на застрояване (П) в %	Максимална интензивност на застрояване Кинт	Максимална плътност на усвояване (Пусв) в %	Минимална озеленена площ в %
Жилищни зони с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност (Жм) - по Наредба №5	40	1.0	60	40
Специфични жилищни зони с преобладаващо застрояване с малка височина и със завишена плътност и Кинт - (Жм1)	50	1.2	70	30
Жилищни зони с преобладаващо застрояване със средна височина и плътност (Жс) - по Наредба № 5	50	2.0	70	30
Специфични жилищни зони с преобладаващо застрояване със средна височина и завишена плътност и Кинт (Жс1)	60	2,5	80	20
Жилищни зони с преобладаващо застрояване с голяма височина и плътност (Жг) - по Наредба № 5	60	3.0	80	20

2. Смесени устройствени зони

Чл.15. За смесените централни зони (Ц) се прилагат нормативите на чл. 43 до 45 вкл. на Наредба № 5 за средно големи градове.

Чл.16. (1) Устройствовите зони за многофункционално ползване от типа смесена централна зона с преобладаващо застрояване с голяма височина и плътност (Цг) обхващат урегулирани поземлени имоти, предназначени предимно за обществено-обслужващи дейности и офиси на фирми, както и за обитаване, преимуществено от собствениците на сградите и урегулираните поземлени имоти.

(2) Основното нежилищно застрояване е високо.

(3) Средното застрояване е свободно или свързано. При високо застрояване се допуска свързване само в обхвата на първите два етажа.

Чл.17. (1) Специфичните обществени обслужващи зони (Соо) са предназначени за устройство и изграждане на многофункционални или специализирани центрове и комплекси в сферите на търговията, маркетинга, деловата активност и други обслужващи дейности с районно, общоградско и над-

градско значение.

(2) В специфичните обществени обслужващи зони се допуска изграждането на жилища само за нуждите на собствениците и охраната, както и офис жилища.

(3) Плътноста и интензивността на застрояване на урегулираните поземлени имоти в специфичните обществени зони се определя с подробните устройствени планове в съответствие с действащите норми и нормативи за съответните видове обществени обекти.

Чл.18. (1) Смесените обществено-обслужващи и производствено-складови зони в обхвата на градската територия, означени със Соп1, са предназначени предимно за:

1. обществено-обслужващи обекти и дейности;
2. безвредни производствено-складови дейности и свързаното с тях обитаване - жилища на охраната и на собствениците;
3. сервизно-ремонтни дейности.

(2) Смесените обществено-обслужващи и производствено-складови зони – селищни образувания, означени със Соп2, са предназначени предимно за обществено-обслужващи обекти с ограничен персонал и занаятчийски работилници и малки предприятия с безвредни производства с не повече 30 работни места със свързаното с тях обитаване - жилища на собствениците и на охраната на обектите.

Чл.19. Урегулираните поземлени имоти в смесените зони се застрояват съобразно дадените в таблицата нормативи:

Вид на зоната за застрояване	Максимална плътност на застрояване (П) в %	Максимална интензивност на застрояване Кинт	Минимална озеленена площ в %
Смесена централна зона (Ц) - по Наредба № 5	60	3,0	20
Смесени централни зони с голяма височина и плътност (Цг) – жилищни урегулирани имоти	60	3,0	20
Смесени централни зони с голяма височина и плътност (Цг) – нежилищни поземлени имоти	80	-	10
Смесени обслужващи и производствено-складови зони (Соп1)	70	3,5	15
Смесени обслужващи и производствено-складови зони (Соп2)	60	1,2	30

3. Старинни устройствени зони

Чл.20. Старинните устройствени зони са предназначени за съхраняване на традиционните начин на земеползване и характеристики на градоустройствената среда и за опазване на недвижимото културно-историческо наследство при едновременно развитие в допустими рамки и осъществяване в тях на всички присъщи на жилищната зона функции и жизнестойности.

(2) В границите на старинните устройствени зони не се допуска:

1. ново строителство на обекти, които с площ, обем и/или архитектурен образ нарушават традиционните мащаб, модул на имотната структура и архитектурно единство.
2. промяна на вида на покрива и на покривния материал на съществуващи сгради, освен в случай на реставрация или при надстрояване за покриване на калкан.

Чл.21. (1) Старинните жилищни зони (Стж) обхващат територии, традиционно усвоени за постоянно обитаване и в тях се допуска:

1. извършване на консервационно-реставрационни работи по обекти със статут на недвижими паметници на културата и реконструкция (възстановяване по документи) на изчезнали обекти с качества на такива паметници;
2. ново строителство в урегулирани поземлени имоти с предимно жилищни сгради на основното застрояване и допълващо застрояване от стопански сгради, второстепенни постройки и гаражи;

3. въвеждане на търговски, в т.ч. обществено хранене, производствени и занаятчийски дейности до 5 работни места, както и на хотелиерско обслужване - тип семейни хотели до 20 легла / гости.

(2) В границите на зоната не се допуска изграждане на нови или промяна на предназначението на съществуващи сгради с цел извършване производствени или складови дейности, като изключения се допускат за ателиета за услуги или занаятчийски работилници до 5 работни места.

(3) Всяко ново строителство и надстрояване в границите на старинната жилищна зона не може да превишава 2 надземни етажa спрямо прилежащото ниво на улицата, обслужваща урегулирания имот, освен когато се съобразява със съществуващо традиционно застрояване в съседни имоти. В случаите и при условията по чл.52 допустимата етажност е 4 надземни етажa спрямо уличното ниво.

(4) Ограничението по ал.3 не важи за случаите по чл.55, ал.2.

Чл.22. (1) Старинните централни зони (Стц) обхващат исторически формирания градски център и съдържат основно обекти на администрацията и управлението, на религията и културата. Предназначени са за търговски, обслужващи и делови дейности, както и за обитаване, преимуствено от собствениците на имотите. В тези зони се допуска:

1. извършване на консервационно-реставрационни работи по обекти със статут на недвижими паметници на културата и реконструкция (възстановяване по документи) на изчезнали обекти с качества на такива паметници;

2. ново строителство, пристрояване и надстрояване в урегулирани поземлени имоти с характерно за зоната предназначение.

(2) В границите на зоната не се допуска изграждане на нови или промяна на предназначението на съществуващи сгради с цел извършване производствени или складови дейности, като изключения се допускат за ателиета за услуги или занаятчийски работилници до 10 работни места.

(3) Новото строителство в зоната не може да надвишава 3 надземни етажa по отношение на прилежащото ниво на улицата, обслужваща урегулирания имот, с изключение на случаите по чл.55, ал.2.

(4) При ново строителство и пристрояване допустимият начин на застрояване е свързано застрояване.

Чл.23. (1) Урегулираните имоти в старинните устройствени зони се застрояват съобразно дадените в таблицата нормативи:

Вид зона	Максимална плътност на застрояване (П) в %	Максимална интензивност на застрояване Кинт	Максимална плътност на усвояване (Пусв) в %	Минимална озеленена площ в %
Старинни жилищни зони в общия случай (Стж)	80	2.0	90	10
Урегулирани поземлени имоти в старинни жилищни зони с площ по-малка от 200 кв.м	100	3.5	100	-
Старинни централни зони (Стц)	100	3,0	-	-

(2) Нормативите по ал. 1 не са задължителни по отношение урегулирани имоти, съдържащи сграда паметник на културата или в които се извършва реконструкция (възстановяване по документи) на обект с качества на паметник на културата. Застрояването на такива имоти се определя на основание специализиран доказателствен материал.

4. Производствени устройствени зони

Чл.24. Чистите производствени зони (Пч), предимно производствените зони (Пп), и високо-

технологичните производствени зони (Пс) се устройват и застрояват съгласно чл.чл. 24 до 28 вкл. на Наредба № 5.

5. Рекреационни устройствени територии

Чл.25. (1) Парковите зони (Оп) са специфични части от озеленените територии за обществено ползване по чл.36 на Наредба № 5, свързани с масова посещаемост, предназначени за осъществяване в паркова среда на отдих, спортни дейности и забавления, на обслужващи и делови дейности и за експониране на археологическо наследство.

(2) Парковите зони задължително се устройват с подробен устройствен план, с който се обособява публично парково пространство и се осигурява озеленена площ, в съотношения спрямо общата им територия, съгласно нормативите по чл.32, а също и необходимите площи за паркиране на посетителите.

(3) Публичното парково пространство е със статут на публична общинска или държавна собственост.

Чл.26. В парковите зони за отдих (Оп1) се обособяват участъци за активен отдих и забавления и участъци за тих отдих, съобразно структурата на посетителите и конкретните условия, в съотношение 20 на сто към 80 на сто.

Чл.27. В парковите зони за спорт и атракции (Оп2) се устройват открити и покрити спортни и атракционни площадки и съоръжения, както и обслужващите ги сгради, плавни басейни, увеселителни заведения и обекти на храненето, като:

1. разположението и застроената площ на обектите се регламентира с плана по чл.25, ал.2 според особеностите на зоната и с оглед на ландшафтните дадености.

2. максимално допустимата обща площ на обектите по т.1 е 40 на сто от площта на урегулирания поземлен имот.

Чл.28. В парковите зони за обществено обслужване (Оп3) се устройват постоянни или временни изложения и панаири, обекти на търговията, атракционни обекти и други подобни въз основа на подробен устройствен план, с който се нормира устройството и застрояването им, при спазване на нормативите по чл.32.

Чл.29. Смесените паркови зони (Оп4) са съчетания на две или повече от зоните по чл.26, 27 и 28, в които може да се включват и курортно-туристически обекти.

Чл.30. (1) Археологически паркови зони (Оп5) могат да се определят с последващи общ и/или подробни устройствени планове или с техни изменения, в случай на обособяване в границите на парковите зони, като резултат от археологически проучвания, на крупни територии с доминиращо присъствие на археологически паметници на културата с качества за експониране, при което в границите на зоната:

1. се предвижда подходящо по характер и максимално по териториален обхват озеленяване, съобразно спецификата и морфологията на археологическия(ите) обект(и), но с обща площ не по-малка от 20% от площта на зоната;

2. се допуска изграждане на сгради и съоръжения, необходими за поддръжката, охраната и защитата на паметниците на културата, както и временни постройки, свързани с проучвателните работи по тях;

3. се допуска поставяне на леки преместваеми естради, места за сядане и други съоръжения, свързани с провеждането на образователни и културни прояви на открито - спектакли, концерти, изложби и др.

4. по изключение, в близост до съоръженията по т.3 или на подходящи места по периферията (на подходите) на зоната се допуска разполагане на преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности - павилиони, кабинни, маси, както и други елементи на градското обзавеждане, които не са трайно свързани с терена. Сумарната площ на тези обекти не може да превишава 0,1% от площта на зоната.

Чл.31. (1) Във всички разновидности на парковите зони се допуска извършване на археоло-

гически проучвания и експониране на място на недвижими археологически ценности, ако бъдат определени за паметници на културата по реда на ЗПКМ, както и да бъдат устройвани озеленени лапидариуми.

(2) Разположението, обхватът, устройството и озеленяването на обектите по ал. 1 се определят с планове по чл. 25, ал.2 или с техни частични изменения в случаите, в които подлежащият на експониране обект бъде окончателно разкрит или придобие статут на паметник на културата след влизането на плана в сила.

(3) Площите, заети от обектите по ал. 2, се включват в баланса на парковата зона като озеленена площ.

Чл.32. Процентното съотношение на публичното парково пространство и на озеленената площ към общата площ на парковата зона по видове зони е следното:

Вид паркова зона	Публично парково пространство %	Озеленена площ %
Паркови зони за отдих (Оп1)	60-70	70-80
Паркови зони за спорт и атракции (Оп2)	30-40	60-65
Паркови зони за обществено обслужване (Оп3)	15-25	45-55
Смесени паркови зони (Оп4)	25-35	50-60
Археологически паркови зони (Оп5)	100	мин.20

Чл.33. Вилните зони (Ов) се устройват и застрояват съгласно чл. 33 до 35 вкл. на Наредба №5.

6. Зони със земеделски земи

Чл.34. (1) Зоните със земеделски земи се определят чрез групиране на поземлени имоти земеделски земи самостоятелно или заедно с гори и земи от горския фонд. Основното предназначение на зоните със земеделски земи (Зз) е за земеделско производство и/или съпътстващи го дейности.

(2) В зоните със земеделски земи с допустима промяна на предназначението на земеделската земя, означени със Зз1, промяна на предназначението за нежилищни функции, съвместими с основното предназначение или за обитаване се разрешава по искане на собственика и може да обхване най-много половината от общата площ на земеделския имот, но не повече от 2000 кв.м. Промяна на предназначението се допуска след инженерно-техническа и екологическа обосновка.

(3) Нормативите за застрояване в зоните със земеделски земи с допустима промяна на предназначението на земеделската земя са:

1. за нежилищни функции - максимална плътност на застрояване 50%, минимална озеленена площ 30%, височина на застрояване до 2 етажа;

2. за жилищни функции - максимална плътност на застрояване 10%, минимална озеленена площ 70%, в това число и мелиоративна, височина на застрояване до 2 етажа.

(4) В зоните без промяна на предназначението на земеделската земя, означени със Зз2, общинската администрация не съгласува предложения по реда на Закона за опазване на земеделските земи за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди и не прави такива от свое име.

Раздел III

Устройство на самостоятелните терени с устройствен режим

1. Терени на транспорта и инженерната инфраструктура

Чл.35. (1) Функционалното предназначение на терените на транспорта и инженерната инфраструктура, определени с действащия Общ градоустройствен план, със схемата на устройственото зонироване по чл.4, ал.1 или с действащ подробен устройствен план не може да бъде променяно, освен в случаите, когато с последващи специализирани комуникационно-транспортни проучвания по чл.80, ал.2 се докаже по-ефективно решение.

(2) Промяната по ал.1 става с изменение на Общия градоустройствен план или с нов подробен

устройствен план, съответно с неговото изменение.

2. Терени за обществените озеленени площи

Чл.36. (1) Функционалното предназначение на съществуващи обществени озеленени площи извън тези по чл.25 до 32 вкл. не може да бъде променяно с последващ подробен устройствен план.

(2) Терените за обществените озеленени площи, определени със схемата по чл. 4 и с подробни устройствени планове се устройват, както следва:

1. поземлените имоти, включени в такива терени, се отреждат за озеленени площи за широко обществено ползване (за публична собственост);

2. във всеки терен се извършва паркоустройство, което включва засаждане на растителност, изграждане на алейна мрежа, тревни и водни площи, парково обзавеждане, в т.ч. детски площадки, изграждане на необходимата инженерна инфраструктура;

3. в терени с площ по-малка от 3 дка не се допуска никакво високо строителство, както и преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности. Допуска се разполагане на пластични елементи и паркова мебел;

4. в терени по-големи от 3 дка се допуска по изключение изграждане на единични обекти, както следва:

а) църковна сграда, с минималната допустима от каноническите изисквания застроена площ;

б) кафене или детска сладкарница на един етаж с максимална застроена площ от 40 кв.м;

в) обекти на инженерно-техническата инфраструктура

5. не се допуска разширяване на заварени обекти, които по съдържание и площ не отговарят на изискванията по точки 3 и 4.

(3) С последващ подробен устройствен план задължително се запазват съществуващите озеленени площи, както следва: срещу входа на "Царевец", пред музея на Възраждането, около паметника на Николо Пиколо, около паметника на обесените, пред пощата, пред факултета по изобразителни изкуства, около паметника на Васил Левски, пред кино "Чаплин", пред Центъра за работа с деца, пред поликлиниката, около сградата на РПУ и парк "Руски гробища".

(4) Гробищата се устройват съгласно нормативите по Наредба № 5, въз основа на подробен устройствен план.

(5) В терените, предназначени за мелиоративни насаждения, се залесяват с висока дървесна и храстова растителност и в тях не се разрешава никакво строителство, с изключение на укрепителни съоръжения.

3. Терени на социалната инфраструктура

Чл.37 (1) Функционалното предназначение на усвоените терени за нуждите на образованието, здравеопазването и социалното подпомагане, определени със схемата на устройственото зонироване по чл. 4, ал. 1 или с подробен устройствен план, не може да бъде променяно, освен когато това е необходимо за обекти публична собственост и за функция, запазваща архитектурната схема на сградата.

(2) Неусвоените терени за нуждите на образованието, здравеопазването и социалното подпомагане, определени със схемата на устройственото зонироване по чл. 4, ал. 1 или с подробен устройствен план, могат да бъдат преотреждани за други обекти публична собственост само в случай, че със специализирано проучване се докаже възможност за това.

(3) Промяната по ал.2 става с изменение на Общия градоустройствен план или с подробен устройствен план, съответно с негово изменение.

4. Терени със специално предназначение

Чл.38. Функционалното предназначение на терените, определени за нуждите на отбраната, гражданската и противопожарната защита, може да бъде променяно с подробен градоустройствен план само за нуждите на обекти публична собственост.

5. Терени с друго предназначение

Чл.39. Терените за обекти на обслужването, извън тези по чл.37, се устройват и нормират с подробни устройствени планове.

Глава трета СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ ПРИ УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ЗОНИ

Раздел I

Общи изисквания

Чл.40. Режимът на устройство и застрояване на устройствените зони и на части от тях включва и изисквания, свързани с:

1. утежнени екологически и санитарно-хигиенни условия;
2. необходимостта от доизграждане на първостепенната улична мрежа (ПУМ);
3. потребността от реконструкция и доизграждане на водоснабдителната, канализационната и електроснабдителната системи;
4. специфични геоложки условия;
5. неразкрита археология в старинните устройствени зони.

Раздел II

Изисквания, свързани с подобряване на екологичната обстановка

Чл.41. В жилищните устройствени зони и части от тях, попадащи в зоните на въздействие на отоплителни централи на твърдо гориво или мазут, не се допуска увеличаване на гъстотата на обитаване над фактическата.

Чл.42. (1) Приземните етажи на новоизгражданите жилищни сгради по протежение на комуникационните артерии с шумово натоварване от 63 до 67 dB/A (III-ти клас по класификацията на шумово натоварване) се предназначават за нежилищни функции.

(2) Начинът на застрояване на нови сгради по протежение на комуникационните артерии по ал. 1 е свързан при средно застрояване, а при високо застрояване се допуска свързване само в обхвата на първите два етажа. Отклонение от това правило се допуска в случаите на заварено преобладаващо свободно застрояване на участъка от артерията между двете пресечки, в който се извършва новото строителство.

(3) Правилата по ал.1 и 2 се прилагат за улиците "Ниш", "Краков", "Освобождение", "П. Яворов", "Възрожденска" - "Цанко Церковски", "Освобождение", "Т.Балина" - "Славянска", "Стоян Коледаров" - "Лазурна", "Измирлиев" - "Георги Живков", "Цар Самуил" - "Марно поле", "Теодосий Търновски", "Димитър Найденов" - "Сливница" - "М. Кефалов" - "Митрополска", бул. "България" западно от "Краков", попадащи в устройствени зони 3/Жм, 4/Жм, 1/Жс, 2/Жс, 4/Жс, 5/Жс, 6/Жс, 1/Жк1, 2/Жк1, 3/Жк1, 4/Жк1, 1/Жк2, 1/Цг, 5/Стж, 6/Стж, 7/Стж.

Чл.43. (1) По протежение на комуникационните артерии с шумово натоварване от 68 до 77 dB/A/ (IV-ти и V-ти клас по класификацията на шумово натоварване) подробните устройствени планове, освен мероприятията по чл.42, ал.1 и 2, да предвиждат подходящо екраниране - обемно озеленяване, обслужващи обекти, рекламни пана и др.п.;

(2) Правилата по ал.1 се прилагат за улиците "Магистрална", бул. "България" източно от кръстовището с ул."Краков" - "В. Левски" - "Независимост" - "Ст. Стамболов" - "В.Джамджията" - "Иван Вазов", "Никола Пиколо", "Бачо Киро" - "7-ми юли", "Опълченска", "Караминков" - "Зеленка" - "Чумерна", "Христо Ботев", "Мармарлийска", "Н.Габровски", попадащи в устройствени зони 1/Жм, 1/Жс, 2/Жс, 4/Жс, 5/Жс, 6/Жс, 7/Жс, 1/Жк1, 1/Ц, 2/Ц, 1/Цг, 2/Цг, 1/Стж, 2/Стж, 1/Стц, 2/Стц.

(3) С проектите на сградите, попадащи в условията на ал.1 се предвижда използване на звукопоглъщащи строителни материали и дограма.

Раздел III

Изисквания, свързани с доизграждането на комуникационно-транспортната система

Чл.44. (1) При устройството и застрояването на устройствени зони, през които преминават трасета на първостепенната улична мрежа (ПУМ), които се предвиждат за реконструкция, задължително се осигуряват необходимите условия за осигуряване на съответна ширина.

(2) С последващи подробни устройствени планове се осигурява разстояние между линиите на застрояване по съществуващи трасета, както следва:

1. ул. "Магистрална":

а) от западен пътен възел до ул. "Никола Габровски" - минимум 13,50 м от югозападната бордюрна линия, мерено перпендикулярно на оста на улицата. Това ограничение се прилага за зони 1/Соо и 6/Соп1;

б) от ул. "Никола Габровски" до южен пътен възел - минимум 15 м от южната бордюрна линия, мерено в северна посока перпендикулярно на оста на улицата и 3 м на юг от южната бордюрна линия (за тротоар). Това ограничение се прилага за зони 6/Жс, 7/Соп, и 10/Пп.

2. транспортна връзка ж.к. "Бузлуджа" - кв. Чолаковци - минимум 20 м симетрично на оста на съществуващото трасе (по 10 м от двете страни на осовата линия). Това ограничение се прилага за зони 7/Жм, 3/Жк1 и 5/Жк1.

Раздел IV

Изисквания, свързани с доизграждането на системите на инженерно-техническата инфраструктура

Чл.45. (1) В териториите без изградена водопроводна мрежа, ново строителство в урегулирани поземлени имоти се разрешава след изграждане на предвидените мрежи. По изключение експлоатиращото предприятие "Водоснабдяване и канализация" допуска изграждането им да се извърши за сметка на инвеститора, ако довеждащите мрежи са изградени и има проект за водоснабдяване на територията.

(2) Ал. 1 се прилага за устройствени зони 5/Жм, 6/Жм, 1/Соо, 1/Соп2, 2/Соп2, 4/Соп1, 13/Соп1, 14/Соп1, 1/Пс, 1/Ов, 2/Ов, 1/Зз1.

(3) В територии за реконструкция на водопроводната мрежа ново строителство в урегулирани поземлени имоти се разрешава след извършване на реконструкцията. По изключение експлоатиращото предприятие "Водоснабдяване и канализация" допуска тя да се извърши за сметка на инвеститора, ако има одобрен проект за реконструкция на мрежата на съответната територия.

(4) Ал.3 се прилага за устройствени зони 1/Жм, 2/Жм, 3/Жм, 4/Жм, 1/Ц, 3/Ц, 5/Соп1, 6/Соп1, 9/Соп1, 10/Соп1, 2/Соо, 3/Соо, 4/Соо, 5/Соо, 1/Стц, 2/Стц, 1/Стж, 3/Стж, 4/Стж, 5/Стж, 6/Стж, 7/Стж, 3/Жс, 5/Пп, 6/Пп, 11/Пп, 12/Пп, 13/Пп, 15/Пп, 16/Пп и части от устройствени зони 1/Жс и 2/Жс.

Чл.46. (1) В териториите с изградени главни колектори, чиито канални мрежи изискват доизграждане или реконструкция, ново строителство в урегулирани поземлени имоти се разрешава след тяхното доизграждане или реконструкция. По изключение експлоатиращото предприятие "Водоснабдяване и канализация" допуска изграждането им за сметка на инвеститора, ако има свободен капацитет в главни колектори и одобрен проект за реконструкция на канализационната мрежа на съответната територия.

(2) Ал.1 се прилага за устройствени зони 2/Жм, 4/Жм, 2/Жс, 3/Жс, 4/Жс, 7/Жс, 1/Жм, 1/Ц, 3/Ц, 1/Стж, 2/Стж, 5/Стж, 1/Стц, 2/Стц, 1/Цг, 1/Соо, 2/Соо, 3/Соо, 4/Соо, 5/Соо, 5/Соп1, 6/Соп1, 9/Соп1, 10/Соп1, 4/Пп, 5/Пп, 6/Пп, 7/Пп, 8/Пп и части от устройствени зони 1/Жс и 1/Жк.

(3) В териториите без изградена канална мрежа ново строителство в урегулирани поземлени имоти се разрешава след изграждането на мрежите. По изключение експлоатиращото предприятие "Водоснабдяване и канализация" допуска изграждането им за сметка на инвеститора, ако има свободен капацитет на колекторите и одобрен проект за канализация на съответната територия. В жилищните и вилните устройствени зони до тогава се допуска използване на безотточни септични ями.

(4) Ал.3 се прилага за устройствени зони 3/Жм, 5/Жм, 6/Жм, 7/Стж, 4/Соп1, 13/Соп1, 14/Соп1, 1/Соп1, 2/Соп2, 1/Пс, 1/Ов, 2/Ов, 1/Зз1.

(5) С последващи подробни устройствени планове на устройствени зони 3/Жм, 1/Стж, 2/Стж, 7/Стж, 5/Пп, 6/Пп и 4/Оп2 се осигурява възможност за преминаване на трасета на канализационни колектори, предвидени с проекта за канализация на град Велико Търново.

Чл.47. (1) В териториите без изградени мрежи средно и ниско напрежение, ново строителство в урегулирани поземлени имоти се разрешава след изграждане на съответните трафопостове и мрежата. Експлоатиращото предприятие "Електроразпределение Горна Оряховица" ЕАД, клон Велико Търново допуска по изключение изграждането им за сметка на инвеститора, ако има проект за електроснабдяване на съответната територия.

(2) Ал.1 се прилага за устройствени зони 5/Жм, 6/Жм, 4/Соп1, 5/Соп1, 13/Соп1, 14/Соп1, 16/Соп1, 1/Соп2, 2/Соп2, 1/Соо, 1/Пс, 1/Ов, 2/Ов, 1/Зз1.

(3) В означените графично на схемата по чл. 4, ал. 1 сервитути на електропроводи високо напрежение не се допуска строителство и засаждане на високостеблена растителност:

1. за електропроводи 400 кV - на 30 м от двете страни на крайните проводници или на 41 м от оста;
2. за електропроводи 220 кV - на 25 м от двете страни на крайните проводници или на 30 м от оста;
3. за електропроводи 110 кV - на 20 м от двете страни до крайните проводници или на 24 м от оста;
4. за електропроводи 20 кV - на 10 м от двете страни до крайните проводници или на 11 м от оста.

Чл.48. (1) В територии с активни свлачищни процеси, с потенциални условия за свлачища и в терени, засегнати от древни свлачищни процеси (райони II, III и IV по инженерно-геоложкото райониране) строителство се допуска след цялостни инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания, и провеждане на комплексни укрепителни мероприятия за свлачищния масив (обработка, планиране, водозащита, дрениране и укрепване съгласно Наредба № 12 на МРРБ, обн., Д.в.бр. 68/2001 год.).

(2) Ал.1 се прилага за устройствени зони 1/Жм, 1/Стж, 1/Стц, 2/Стц, 3/Ц, 2/Пп, 3/Пп, 10/Пп, 1/Зз1.

(3) В територии с плитки подземни води (район VI по инженерно-геоложкото райониране) строителство се допуска след провеждане на мероприятия по дрениране и отводняване на терените.

(4) Ал.3 се прилага за устройствена зона 4/Оп2.

Раздел V

Специални изисквания, свързани с културно-историческото наследство

Чл.49. При възникване на строителна инвестиционна инициатива в границите на 3/Стж, 4/Стж, 5/Стж, 6/Стж и 7/Стж (Асенова махала, Максим Райкович, Света гора "Турската махала") се прилагат следните правила:

1. когато инициативата е в имот публична собственост - преди одобряване на работен устройствен план (РУП), по искане на областната, съответно на общинската администрация, отправено към местния музей, се извършват археологически проучвания (сондажи) на предвидения за застрояване терен,;

2. когато инициативата е в имот частна собственост - по искане на собственика могат да се направят проучванията по т.1 или, ако това не е извършено, общинската администрация уведомява местния музей при издаване на разрешението за строеж чрез предоставяне на копие от него, с оглед осъществяване на специализиран контрол в хода на строителните работи.

Г л а в а ч е т в ъ р т а

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

Р а з д е л I

Общи правила и нормативи за застрояване

Чл.50. Изискванията на чл. 80, ал. 4 от Наредба № 5 за оставяне на проходи не се прилагат за

тесни квартали със свързано застрояване с ширина по-малка или равна на 36 м.

Р а з д е л ІІ

Общи правила и нормативи за застрояване на поземлени имоти в традиционнно изградените градски части и старинните устройствени зони

Чл.51. Етажността на застрояването на наклонени терени в “традиционнно изградените” градски части и старинните устройствени зони се определя от броя на надземните етажи над прилежащото ниво на улицата, обслужваща урегулирания имот, съгласно Приложение № 2.

Чл.52. (1) При свързано застрояване в старинната жилищна зона (Стж), както и в жилищните зони с малка височина, плътност и интензивност на застрояване (Жм) в “традиционнно изградените” градски части, и когато урегулираният имот е разположен спрямо улицата откъм по-високата кота на прилежащия терен и същият е с наклон равен или по-голям от 10%, е допустимо изграждане на до два допълнителни надземни етажа, разположени в стъпаловиден покрив (фиг.1 на Приложение № 2).

(2) Етажите по ал.1 се изграждат с отстъп от външната линия на застрояване на необходимото отстояние, така че тези етажи да останат зад равнината, проведена под 45 градуса спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на покрива. (фиг.1 на Приложение № 2).

(3) При изчисляването на коефициента на интензивност на застрояване на урегулирания имот по ал. 1 в разгънатата застроена площ се включва пълната площ на етажите, разположени на и над нивото на обслужващата имота улица.

Чл.53. (1) Когато застрояването в старинната жилищна зона (Стж), както и в жилищните зони в “традиционнно изградените” градски части е на наклонен терен и урегулираният имот се намира спрямо обслужващата го улица откъм по-ниската кота на терена, се допуска изграждането на допълнителни надземни жилищни етажи към вътрешните линии на застрояване, които са разположени под прилежащото на имота ниво на улицата. (фиг.2 на Приложение № 2).

(2) В случаите по алинея 1, при изчисляване на коефициента за интензивност на застрояване на урегулирания имот допълнителните етажи участват с цялата си площ.

Чл.54. (1) За урегулирани имоти в старинните устройствени зони и “традиционнно изградените” градски части при улици с наклон над 10 на сто се допуска непокриване на част от калканната стена на по-високо разположената сграда, но не повече от един етаж.

(2) Отворите по калканните стени по ал. 1 се оформят съгласно изискванията на чл.93, ал.6 от Наредба № 5.

Чл.55. (1) Когато урегулираният имот има лице на две улици, застрояването се осъществява по правилата на всяка една от улиците, но не може да има по-малко от един надземен етаж към по-високо стоящата улица.

(2) При разлика между нивата на двете улици по-голяма от три етажа в устройствени зони Стж и четири етажа в устройствени зони Стц, ограниченията на етажността по чл.21, ал.3 и чл.22, ал.3 не се отнасят за нискостоящата улица (фиг.3 на Приложение № 2).

Чл.56. Покривите са скатни с наклони от 19 до 26 градуса, с покритие от керемиди с червен цвят, освен в случай на покриване на калкани на съществуващи сгради с друг вид покрив.

Чл.57. При устройственото и инвестиционното проектиране за ново строителство, пристрояване, надстрояване, както и при преустройства на съществуващи сгради в старинните устройствени зони и в “традиционнно изградените” градски части да се осигури запазване характера на градоустройствената структура на град Велико Търново, чрез постигане на “хоризонтализъм” в цялостното обемно третиране на отделните обекти (фиг.3 на Приложение № 2).

Р а з д е л ІІІ

Правила и нормативи за застрояване на старинните устройствени зони

Чл.58. (1) В старинните устройствени зони не се допуска промяна на уличната регулация с

последващи подробни устройствени планове или чрез изменение на действащите планове.

(2) В зоните по ал. 1 не се допуска изменение на дворищната регулация, освен в случаите на реална делба, която не изисква промяна на заварения начин на застрояване в имота.

(3) В случаите по ал.2, при заварено свободно застрояване в поделения имот, се допуска застрояването в новообразуваните имоти да е свързано.

Чл.59. При ново строителство и пристрояване в старинните жилищни зони се запазва завареният начин на застрояване в съответния урегулиран имот, при спазване на тези Правила и нормативи. Промяна към свързано застрояване се допуска в следните случаи:

1. когато урегулираният имот има площ по-малка от 240 кв. м. и/или лице към улицата по-малко от 11,20 м.;

2. когато в съседен (съседни) урегулиран(и) имот(и) законно е осъществено застрояване на границата на урегулирания имот и това застрояване има трайност (физическа годност) повече от 25 години.

Чл.60. Инвестиционните проекти за ново строителство, пристрояване и надстрояване на основно и допълващо застрояване в старинните устройствени зони се изготвят въз основа на работни устройствени планове по чл.74 и 75.

Чл.61. Специфичните изисквания и указания за изработване и процедиране на РУП, както и други изисквания, отнасящи се до общинското и публичното участие в опазването, устройството и стопанисването на старинните устройствени зони се определят с наредбата на общинския съвет по чл.74.

Чл.62. (1) За застрояването на устройствените зони Стж и Стц не се прилагат разпоредбите на Наредба № 5, глава 26, от чл. 106 до чл. 113 включително, като видът, разположението и големината (размерите) на издатините пред фасадните и над покривните плоскости се определят с РУП.

(2) При свързано застрояване в зоните по ал.1 не е задължително изравняване на корнизите и стрехите.

Чл.63. За устройствените зони Стж и Стц не се отнасят изискванията по чл. 81, ал. 3 и 4 от Наредба № 5. Светлата височина на жилищните помещения и на първия надземен етаж за всеки конкретен случай се определят с работен устройствен план.

Чл.64. (1) За жилищните сгради в старинните устройствени зони Стж и Стц изискванията на глава 28, раздел III, чл.132, чл.137 и чл.141, ал.1 от Наредба № 5 са препоръчителни.

(2) Надзидът на сградите в старинната жилищна зона не може да надвишава 0.6 м.

(3) При нови жилищни сгради в старинната жилищна зона не се разрешава изграждането на куполи, кули и др. издатини, над покривната им плоскост, с изключение на комини и капандура на една от страните с височина на отвора равна на 0.7 м.

(4) При свободно стоящи сгради широчината на капандурата по ал.3 се ограничава до една трета от широчината на покривната плоскост, на нивото на което се разполага вертикалният ѝ отвор.

Чл.65. При благоустрояване на уличните пространства в старинните устройствени зони се запазва традиционната настилка, освен за улиците в старинната централна зона - елемент от първостепенната улична мрежа, за които е допустима настилка, оразмерена за тежко движение.

Чл.66. Проектите за оформяне и разполагане на постоянни или временни информационни и рекламни табели, табла, транспаранти, елементи на мемориалния и художествения синтез, преместваеми и подвижни търговски обекти, елементи на "градското обзавеждане", улично и вертикално озеленяване, художествено осветление и др.п., които са допустими по Наредбата по чл.74 и не са одобрени с РУП по чл.75, се приемат от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ).

Раздел IV

Правила и нормативи за застрояване на традиционно изградени градски части

Чл.67. (1) При ново строителство и надстрояване в традиционно изградените градски части покривната плоскост на жилищните сгради се провежда по избрания с РУП или с инвестиционния

проект наклон по чл.56. Изграждането в този случай на капандури е възможно, ако те остават зад равнината, проведена успоредно на покривната плоскост на 1,00 метър над нея и са съобразени с разпоредбите на чл. 112, ал. 2 от Наредба №5.

(2) В случаите по ал. 1 надзидът не може да превишава 1,50 метра.

(3) В случаите по ал. 1 не се прилагат разпоредбите на чл.113, ал. 2 от Наредба №5.

Чл.68. В проекта за РУП, а когато такъв не е необходим - в инвестиционния проект, се определят видът, височината и материалите на основните елементи на оградата, при което се прилага и силуетно проучване по улицата в рамките на квартала в подходящ мащаб.

Чл.69. В традиционно изградените градски части разпоредбите на чл.82, ал.1 и 2 на Наредба № 5 се прилагат и за нежилищни сгради.

Раздел V

Правила и норми за изграждане на комуникационно-транспортната система

Чл.70. (1) Входи и изходи на паркинги и гаражи се разполагат на първостепенната улична мрежа, както следва:

1. на улиците IV клас (главни улици);
2. на улици III клас (районни артерии) с обособени ленти и уширения;
3. на улици II клас (градски магистрала) с локални платна или обособени ленти;
4. на улици I клас (скоростни градски магистрала) с локални платна.

(2) С подробните устройствени планове на устройствените зони се осигуряват необходимите места за паркиране и гариране съгласно Раздел V на "Норми за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на населените места", утвърдени от Министъра на териториалното развитие и строителството със заповед № РД-02-14-404 от 11 октомври 1994 год. В случаите, когато това не може да се постигне в отделните урегулирани поземлени имоти, задължително се отреждат терени за обществени паркинг-гаражи публична собственост.

Чл.71. Паркиране се допуска на:

1. улици от второстепенната улична мрежа;
2. улици IV клас от първостепенната улична мрежа
3. улици II и III клас от първостепенната улична мрежа, ако имат обособени ленти за паркиране и/или обслужване и/или уширения за тази цел, или след преустройство на съществуващи тротоари, при осигуряване на необходимата минимална ширина, съгласно нормативите за съответния клас улица

Чл.72. (1) Отклонения от техническите параметри на улици от първостепенната улична мрежа извън тези по чл.57, ал. 2 и 3 на Наредба № 5 се допускат с оглед на запазване на сградния фонд, инженерно-техническата инфраструктура, съществуващото улично озеленяване и други елементи на градоустройствената обстановка. Тези отклонения се съобразяват с реалните условия и възможности, но не могат да противоречат на изискванията за безопасност на движението, за сигурност на съоръженията и за нормална и безопасна експлоатация.

(2) Отклоненията се допускат за всеки отделен случай въз основа на проект, приет от общинския съвет след положително заключение на експертния съвет на общината.

Чл.73. При изграждане на нови елементи на комуникационно-транспортната система или реконструкция на съществуващи такива задължително се спазват правилата, нормативите и изискванията на Наредба № 1 за изграждане на среда в населените места с оглед ползването ѝ от инвалиди (ДВ, бр.7 от 1995 год.).

Глава пета

ПРИЛАГАНЕ НА ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА НА ГРАД ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Чл.74. (1) С цел детайлизиране и конкретизиране на Правилата и нормативите за устройството и застрояването на старинните устройствени зони и традиционно изградените градски

части, Общинският съвет приема Наредба за опазване и стопанисване на старинните зони в гр. Велико Търново.

(2) Наредбата по ал.1 се издава на основание чл. 22, ал. 1 във връзка с чл. 11, ал. 1, т.т. 2, 6 и 9 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 5 от Закона за паметниците на културата и музеите, както и в изпълнение на разпоредбата на чл. 56, ал. 2 от ЗУТ.

(3) С наредбата по ал.1 се определят изисквания и указания за изработване на работните устройствени планове по чл.75, ал.1, както и други изисквания, отнасящи се до:

1. принципите при определяне на териториалния обхват на РУП;
2. съдържанието на РУП по чл.75, ал.1;
3. пропорциите на отвори, издатини, на строителните материали и на оцветяването;
4. опазването и устройството на исторически формираната градска среда (в т.ч. улични, площадни и дворни пространства, огради, оформяне и поставяне на рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи, елементи на градското обзавеждане) и специалните изисквания по отношение нейното благоустрояване (озеленяване, художествено осветление, технически съоръжения и др.) и стопанисване.

Чл.75. (1) Работните устройствени планове в старинните устройствени зони се изготвят в съответствие с настоящите Правила и нормативи и Наредбата по чл.74, ал.1, и преди одобряването им се съгласуват с Националния институт за паметниците на културата (НИПК).

(2) Със скицата за проектиране на РУП по ал.1 главният архитект на общината определя минималния обхват на плана, с оглед прилагане на принципа за ансамболово проектиране. В обхвата задължително се включват и урегулираните поземлени имоти имащи обща граница с имота - предмет на плана, както и имотите през улицата.

(3) Работните устройствени планове по ал.1 се изработват в обем и със съдържание, съгласно изискванията на Наредба №8 (ДВ., бр. 57 от 2001 г.) на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

(4) Работните устройствени планове по ал.1 задължително съдържат част "проучване", в която се включват планировъчни и силуетни изследвания, архивни и други доказателствени материали, представени с подходящи средства (чертежи, фотомонтажи, макети, цифрови модели и др.) и в необходимия обхват, но не по-малко от един квартал. Силуетните проучвания задължително включват и застрояването най-малко в първия ред имоти, разположени зад имота-предмет на плана, а когато този имот е ъглов - и срещулежащите имоти през улиците.

(5) Работните устройствени планове по ал.1 се одобряват само в частта им за имота, за който е поискана скицата за проектиране.

(6) За обекта на инвестиционната инициатива задължително се определят и:

1. височините на етажите и на надзиди;
2. видът и размерите на всички издатини пред фасадните плоскости, включително "еркерен етаж", както и всички издатини над покривната плоскост, включително комините;
3. видът, приблизителното разположение и пропорциите в размерите на отворите и съотношението между отворите и плътната част по фасадата(ите) към улицата(ите);
4. видът на основните материали, оформящи фасадите и покрива;
5. видът на оградите, височините и материалите на основните им елементи;
6. видът, разположението и приблизителните размери на други трайни елементи, като рекламни табели, навеси, тенти и пр.
7. цветовото решение.

(7) Инвестиционните проекти, засягащи единични паметници на културата или тяхната обстановка (среда), се съгласуват с НИПК преди одобряването им.

(8) За издадени разрешения за строеж за обекти извън тези по ал.6 се съобщава на НИПК по реда на чл.149 от ЗУТ.

Чл.76. (1) За територии извън тези по чл.75, в скицата (визата) по чл.140 от ЗУТ се указват всички общи и специални изисквания на Правилата и нормативите към съответната територия.

(2) Когато за територии по ал.1 е необходимо изготвяне на нов подробен устройствен план, скицата (визата) за проектиране се издава след влизане в сила на подробния устройствен план, съответно на изменение на действащия план.

(3) В заданията за проектиране на плановете по ал.2 се включват, освен елементите по чл.125 от ЗУТ, и изискванията на тези Правила и нормативи.

Чл.77. Съгласие за изработване на подробни устройствени плановете по чл.124, ал.3 от ЗУТ за поземлени имоти, прилежащи на елементи на първостепенната улична мрежа по чл.80, ал.2, се дава от кмета на общината след приемане от общинския експертен съвет на комуникационни проучвания за съответните елементи на ПУМ.

Чл.78. В заданието за проектиране на подробния устройствен план на територията на бившето военно училище, освен изискванията по чл.76, ал.3, се включват и изискванията за:

1. включване в обхвата на плана на кварталите от Централната градска част, прилежащи на бул. "Христо Ботев";
2. изследване на техническа възможност за провеждане на комуникационна връзка на централната част на града с улица "Крайбрежна" през територията;
3. използване възможностите на територията за решаване на паркирането в центъра на града;
4. съобразяване с режима за устройство и опазване на контактната зона на груповите паметници на културата, приет с решение на НСОПК от протокол №3/2000 г.

Чл.79. (1) Устройството на поречието на р.Янтра се извършва въз основа на директивна план-схема за териториална структура и обемно-пространствено изграждане, съгласно раздел IV на Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и плановете (обн. Д.в. бр. 57/2001 год.), при спазване на изискванията на настоящите Правила и нормативи;

(2) Изработването на директивната план-схема по ал.1 се предхожда от приемането от общинския експертен съвет по устройство на територията на комуникационно проучване на трасето на ул. "Крайбрежна";

(3) При възникване на инвестиционна инициатива, за определените с директивната план-схема по ал.1 функционални ядра се изготвят подробни устройствени плановете.

Чл.80. (1) След влизане в сила на настоящите Правила и нормативи се изготвят и приемат от общинския експертен съвет по устройство на територията:

1. схема на първостепенната улична мрежа с обозначена функционална класификация в съответствие с действащата нормативна уредба;
2. проект за организация на движението по съществуващи улици, елементи на първостепенната улична мрежа, а именно: бул. "България" - "Васил Левски" - "Независимост" - "Стефан Стамболов" - "В. Джамджията" - "Никола Пиколо" и кръстовища бул. "България" - "Никола Габровски", бул. "България" - "Бачо Киро", "Христо Ботев" - "Васил Левски".

(2) В територии с комуникационно-транспортни проблеми прилагането на тези Правила и нормативи задължително се предхожда от комуникационни проучвания на следните елементи от първостепенната улична мрежа:

1. съществуващо и проектно трасе на ул. "Магистрална" с комуникационен възел "Качица" и съседни кръстовища;
2. трасе на крайбрежната улица с принципни технически решения на връзките му.

Чл.81. (1) Проектът за устройство и благоустрояване на дворното пространство за строежи в традиционно изградените градски части и в старинните устройствени зони се съобразява с традиционните за територията принципи на устройство, архитектурни елементи, материали и растителни видове.

(2) С проекта по ал.1 може да предвиди вертикално озеленяване по фасади, балкони, лоджии и др. към улицата и на непокритите части от калкани, ако има такива.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тези Правила и нормативи:

1. "самостоятелни терени с конкретно предназначение" са отделен поземлен имот, група поземлени имоти или части от тях с определено със схемата на устройствените зони конкретно предназначение;
2. "традиционно изградени градски части" са териториите на града със запазена квартална

структура и индивидуални урегулирани поземлени имоти и малка височина на застрояване по наклонени терени, участващи в амфитеатралното му възприемане”, извън историческата градска част;

3. “еркерен” етаж е издатина по цяла фасада на сградата на нивото на междуетажната конструкция

4. “офис жилища” са жилища в нежилищни сгради в зоните Цг и Соо, разположени над етажите за общественно-обслужващи дейности и предназначени за собствениците и ръководителите на предприятието, за охраната или за отдаване под наем.

5. “озеленена площ” е свободна от застрояване площ, без настилки и конструкции, засадена с тревна, цветна, храстова или дървесна растителност върху хумусен почвен слой.

6. “публично парково пространство” е частта от парковата зона, включваща поземлени имоти - публична общинска или публична държавна собственост.

7. “капандура” е издатина над покривната повърхност с ограничен размер и с вертикален прозорец, осигуряващ осветление на помещения в подпокривното пространство.

8. “стъпаловиден покрив” е покрив на сграда при свързано застрояване с повърхност, цялостно или частично стъпаловидно пресечена от вертикални (фасадни) плоскости с прозорци.

9. “урегулиран имот с малка дълбочина” е този с дълбочина по-малка от 14 м.

10. “хоризонтализъм” се създава от обемни елементи, разделящи обема на сградата на модули с определена височина.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2. Тези Правила и нормативи се издават на основание чл. 10, ал.2 и чл. 13, ал. 2 на Закона за устройство на територията и чл. 3 и § 7, ал.1 на Наредба № 5. Те са приети с решение на общинския съвет на община Велико Търново № 664, протокол № 40 от 31.01.2002 год., а съдържащите се в тях специфични правила и норми за устройство на територията на гр. Велико Търново - от Националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика с решение протокол № от, одобрено от министъра на регионалното развитие и благоустройството с от..... 2002 год.

§3. След влизането в сила на настоящите Правила и нормативи, кметът на общината внася в общинския съвет предложение за изработване и финансово осигуряване на “Наредба за опазване и стопанисване на старинните зони” по чл. 74 и комуникационните проучвания по чл.80.

§4. След влизането в сила на настоящите Правила и нормативи, кметът на общината внася в общинският съвет за одобряване предварително съгласуван с Националния институт за паметниците на културата проект за Наредба за опазване и стопанисване на старинните зони на град Велико Търново, на основание чл.22, ал.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

§5. При изготвяне на нови подробни устройствени планове реституираните имоти, които в момента на одържавяването им са били неурегулирани или с неприложена първа регулация, попадат в условията на първа регулация по чл. 16 от ЗУТ.

§6. Подробните устройствени планове се съобразяват с принципите за изграждане на достъпна среда, с оглед ползването ѝ от цялото население, включително от хора с увреждания. Условието, правилата и нормативите се определят с Наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§7. Тези Правила и нормативи могат да се допълват в частите им, отнасящи се до старинните устройствени зони, в случаите на последващи допълнения на регистъра на групите паметници на културата по реда на ЗПКМ.

§8. Правилата и нормативите за прилагане на общия градоустройствен план със специфични правила и норми за устройство на територията на гр. Велико Търново влизат в сила с обнародването на акта за одобряването им в “Държавен вестник”.

§9. Правилата и нормативите за прилагане на общия градоустройствен план със специфични правила и норми за устройство на територията на гр. Велико Търново, заедно с приложенията, които

са неразделна част от тях, да се публикуват в Бюлетин "Строителство и архитектура".

§10. Указания по прилагане на тези Правила и нормативи дава кметът на община Велико Търново, като за съдържащите се в тях специфични правила и норми по Приложение №3 указанията му, преди съобщаването им, подлежат на съгласуване с министъра на регионалното развитие и благоустройството.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Схема на устройствените зони и терени с конкретно предназначение в М 1:5000 към чл.4, ал.1

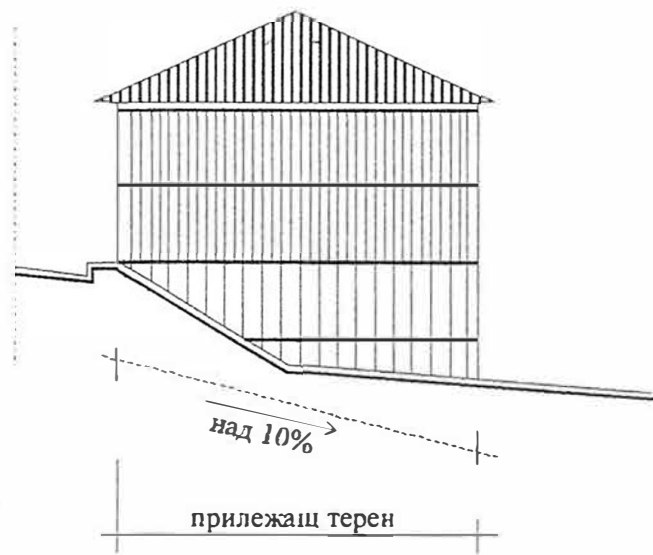
Приложение № 2 - Графични илюстрации към глава четвърта

Приложение № 3 – Опис на специфичните правила и норми по §10 от Преходните и заключителни разпоредби



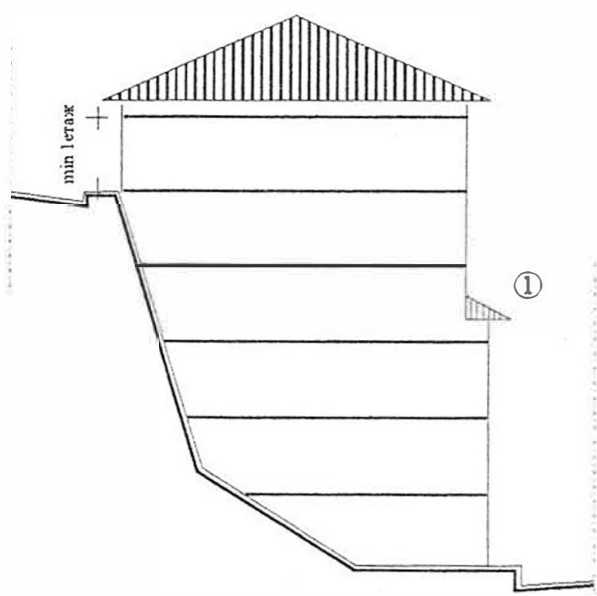
- ① стъпаловиден покрив
- ▨ допълнителен етаж
- ▨ основен етаж

Фиг.1 (чл.52, ал.1 и 2)



- ▨ допълнителен етаж
- ▨ основен етаж

Фиг.2 (чл.53, ал1)



- ① елемент по смисъла на чл.57

Фиг.3 (чл.57, ал2)

**ОПИС НА СПЕЦИФИЧНИТЕ ПРАВИЛА И НОРМИ ПО § 10
ОТ ПРЕХОДНИТЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

Глава първа:

чл. 1, ал.2; чл.2; чл.3.

Глава втора

раздел I - чл.5, ал.2, 3, 4, 6 и 7; чл.7; чл.8;

раздел II - чл.9, ал.2, 3 и 4; чл.10, ал.2 и 3; чл.11, ал.2 и 3; чл.13, ал.2, 3, 4 и 5; чл.14; чл.16; чл.17; чл.18; чл.19; чл.20; чл.21; чл.22; чл.23; чл.25; чл.26; чл.27; чл.28; чл.29; чл.30; чл.31; чл.32; чл.34;

раздел III – чл.35; чл.36, ал.1, 2, 3 и 5; чл.37; чл.38; чл.39.

Глава трета

раздел I – чл.40;

раздел II – чл.41; чл.42; чл.43;

раздел III – чл.44;

раздел IV – чл.45; чл.46; чл.47; чл.48;

раздел V – чл.49.

Глава четвърта

раздел I – чл.50;

раздел II – чл.51; чл.52; чл.53; чл.54; чл.55; чл.56; чл.57;

раздел III – чл.58; чл.59; чл.60; чл.62; чл.63; чл.64; чл.65; чл.66;

раздел IV – чл.67; чл.68; чл.69;

раздел V – чл.70; чл.71; чл.72.

Глава пета

чл.74; чл.75, ал. 1, 2, 4, 5, 6, 7 и 8; чл.76; чл.81.

Допълнителни разпоредби

§ 1

Преходни и заключителни разпоредби

§ 5; § 9; § 10.