

ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО
КОМУНАЛЕН СЪВЕТ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА

09-00-554 / 8107 АОР

ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА

Вх-№ 644/06.08.20г.

ДО:
ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр. Велико Търново

Lo: НК в УТМ-60
НК в ОНД
НК в ЗРС
НК в СДМ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
от Кмета на Община Велико Търново

ОТНОСНО: Одобряване на задание и даване на разрешение за изработване на проект за ПУП – План за регулация и застрояване /ПРЗ/ на гр. Велико Търново по райони – „Стара част“ и план-схеми към него

06.08.20

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В обхвата на проекта за подробен устройствен план /ПУП/ попада територия, намираща се в т. нар. Старата част на гр. Велико Търново /Старият град или Старинният град/. Тази територия е национално културно богатство с характерна архитектура и история. Години наред е била опазвана и защитавана с устройствени похвати от национално и местно ниво. След промените през 1989 г. се въвежда нова законова основа за планиране и проектиране, при която се дава възможност да се устрои територията на България в интерес на частните собственици. В голямата си част територията се състои от застроени имоти – частна собственост, като действащите планове са предвиждали отчуждаване на част от имотите и застрояването им съгласно одобрени ЧКЗСП по строителни квартали. Към момента има и отделни групи имоти с нереализирано по плана мероприятие – улици, както и групово ансамблово застрояване. След промените в общественоекономическите условия след 1989 г. и особено след влизане в сила на Закона за устройство на територията, предвижданията на действащите подробни устройствени планове в Старата част не могат да се реализират.

В годините назад е отчетено, че Старата част на гр. Велико Търново е обект на нарастващ инвестиционен интерес (увеличил се е значително броят на разработваните проекти за ПУП и на инвестиционните проекти, въз основа на които се издават разрешения за строеж) след влизане в сила на реституционните закони и особено след 2000 г. Примери за това са надстрояването на хотел „Янтра“ и се изграждането на много нови хотели по главните улици („Болярски“, „Премиер“ и др.); сградата на Модерния театър се преустройва в търговски център и се реставрира ханът „Хаджи Николи“, отпочнати са и дейности за ремонти на публичната инфраструктура – улици и тротоари, ВиК инфраструктура, газифициране и др.

Горните обстоятелства предпоставят необходимостта на Община Велико Търново от инструмент за управление на устройството на Старинния град, с който да се осигури едновременното опазване на недвижимото културно наследство и възможности за градско обновление, в съответствие със съвременните и бъдещи потребности на живущите, работещите и туристите в тази градска територия.

Във връзка с гореописаната публична нужда е стартирана процедура за възлагане на обществена услуга - „Изготвяне на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на гр. Велико Търново по райони както следва: I-ви район – запад– ул. Рафаел Михайлов, юг- бул. Независимост, ул. Стефан Стамболов, изток– ул. Опълченска, север– регулационна граница; II-ри район – изток- пл. Майка България, ул. Христо Ботев, север- бул. Независимост, ул. Стефан Стамболов, пл. Велчова Завера, ул. Велчо Джамджита, ул. Иван Вазов до РБ „П. Р. Славейков“; запад – ул. Иванка Ботева, ул. Тунел, юг – р. Янтра; III-ти район – север- регулационна граница, юг- р. Янтра, изток- р. Янтра, запад – ул. Иванка Ботева, ул. Тунел“. Процедурата е приключила и е избран за спечелил участник „ТПО Варна ЦШБО“ ЕООД, който с Договор на Кмета на

общината е определен за изпълнител на описаната услуга. От страна на изпълнителя и в съответствие с договорените взаимоотношения са предадени - задание за изработване на ПУП, опорен план, предварителен проект на план за регулация и застрояване /ПРЗ/ и план-схеми към проекта за ПУП по части: „Транспортна инфраструктура“, „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Газоснабдяване“, „Зелена система“, „Недвижими културни ценности“ и „Вертикална планировка“.

Представените до момента материали са разглеждани неколккратно от общинския експертен съвет по устройство на територията /ЕСУТ/ и от работни групи, назначени от Кмета на Община Велико Търново, представители на местните структури на КАБ и САБ. Въз основа на техните забележки, съдържанието на проектните материали е коригирано и допълвано. Към настоящия момент, представените от изпълнителя материали са в достатъчен обем и съдържание, за да бъде определен коректно обхватът, целите и задачите на проекта, видът на ПУП, както и да бъде издадено разрешение за изработването му.

Обхватът на територията, предмет на проекта за ПУП, е с граници изброени от север в посока на часовниковата стрелка – северните и северозападните граници на имоти по ул. „Коло Гайтанджията“, северните граници на имоти по ул. „Капитан Петко Войвода“, ул. „Поп Матей Преображенски“, северните и североизточните граници на имоти по ул. „Поп Матей Преображенски“, североизточните граници на имоти по ул. „Поборническа“, ул. „Братя Миладинови“, югозападните граници на имоти по ул. „Братя Миладинови“, ул. „Резервоарска“, северните граници на имоти по ул. „Резервоарска“, ул. „Панайот Типографов“, северозападните граници на имоти по ул. „Опълченска“, левият бряг на р. Янтра, ул. „Св. Климент Охридски“, северната граница на имоти по ул. „Михаил Кефалов“, ул. „Михаил Кефалов“, ул. „Крайбрежна“, левият бряг на р. Янтра, ул. „Александър Стамболийски“, ул. „Ивайло“, ул. „Христо Ботев“, пл. „Майка България“ /включително/, ул. „Независимост“, ул. „Рафаел Михайлов“, ул. „Бузлуджа“, северозападните и западните граници на имоти по ул. „Бузлуджа“, ул. „Драгоман“, ул. „Св. св. Кирил и Методий“, южната граница на имот на ул. „Св. св. Кирил и Методий“, ул. „Коло Гайтанджията“.

В териториалния обхват на проекта за ПУП се включва територия, която попада в границите на действащия план на гр. Велико Търново, състоящ се от различни устройствени разработки на кадастрален и регулационен план /КРП/ на кв. „Варуша – север“, одобрен със Заповед № 536/1971г., КРП на кв. „Варуша – юг“ - Работническа, одобрен със Заповед № 1038/1976г., КРП на кв. „Коло Гайтанджията“, одобрен със Заповед № 3431/1966г. и КРП на „Контактна зона“, одобрен със Заповед № 853/1980г.

Горното безспорно налага извода, че са налице съществени промени в общественоекономическите условия, при които са създадени и одобрени действащите планове. В границите на тази територия са одобрявани при различни нормативни и устройствени условия множество частични изменения на гореизброените планове, в обхват на отделни или групи имоти, като са процедурирани и планове за застрояване. Поради големия си брой и различния си характер е нецелесъобразно да бъдат изброявани в настоящото предложение всички одобрени и влезли в сила проекти за ПУП с техните административни актове. Обобщено може да бъде описано, че настоящият проект за ПУП обхваща регулационни квартали по действащия план на гр. Велико Търново с №№ 74, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 196, 197, 198, 199, част от 2406, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 253, 255, 258, 259, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 831, 881, 1991, 2481, 2472, 2721, 2722, 2971, 2981, 3011, 3091, 3141, 3181, 3242, 3291 и 31301, както и улиците между тях.

За територията на гр. Велико Търново са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри /КККР/ със Заповед № РД-18-86/ 19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, обнародвана в Държавен вестник /ДВ/, бр.89 от 14.10.2008 г., в сила от 14.11.2008 г. КККР са изменяни в различни и множество участъци, въз основа на частични проекти, документи и актове, които поради характера си и големия си брой е нецелесъобразно да бъдат изброявани в настоящото предложение. Нечетимо за целите ще бъде и изброяването на отделните идентификатори на всички поземлени имоти /ПИ/, които са включени в обхвата на разра-

ботката, тъй като техният брой е около 2000. Обобщено може да бъде описано, че проект за ПУП ще бъде даден режим на устройство и застрояване на ПИ с код на населеното място № 10447 по Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици /ЕКАТТЕ/ и уникални номера на райони за населеното място №№ 507, 508, 511 и 518. В съответствие с §6, ал.7 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ наличните кадастрални планове се ползват за изработване на устройствени планове до изработването и влизане в сила на кадастралната карта за съответната територия. Съгласно чл. 134, ал.2, т.2 от ЗУТ, влезлите в сила ПУП могат да се изменят, когато при одобряване или изменение на кадастралната карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните. В тази връзка е необходимо действащите ПУП да бъдат коректно проучени и отразени върху актуална кадастрална карта, а при необходимост и изменени в съответствие с нея.

За територията на гр. Велико Търново е одобрен общ градоустройствен план /ОГП/ със Заповед № 537/ 12.06.1997 г. на Кмета на Община Велико Търново. След влизане в сила на ЗУТ планът е актуализиран с проект, одобрен с Решение № 1167 по Протокол № 70/ 31.07.2003 г. на Великотърновския общински съвет. Със същото решение са одобрени Правила и нормативи за прилагане на ОГП със специфични правила и норми /СПН/ за устройство и застрояване на територията на град Велико Търново, както и схема за устройствено зонироване, представляваща Приложение №1 към чл.4, ал.1 на правилата и нормативите за прилагане на ОГП. Съгласно предвижданията на схемата, територията, която попада в границите на проекта за ПУП, се намира в обхвата на устройствени зони и терени – (Жм) „Жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина и интензивност на застрояване“, (Жс) „Жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина, плътност и интензивност на застрояване“, (Ц) „Смесена централна зона“, (Стж) „Старинна жилищна зона“, (СтЦ) „Старинна централна зона“, (Т1) „Терен за транспорт и инженерно-техническа инфраструктура“, (Т2) „Терен за обществени озеленени площи, включително улично озеленяване“, (Т 3.1) „Терен за социална инфраструктура - образование“, (Т 3.2) „Терен за социална инфраструктура - здравеопазване“ и (Т5) „Терен с друго предназначение“. Съгласно чл.10, ал.1 от Правилата и нормативите за прилагане на ОГП, препащащи към отменената Наредба № 5 (настояща Наредба № 7/ 2003 г. за правилата и нормативите за устройството на отделните видове територии и устройствени зони /ПНУОВТУЗ/), както и съгласно чл. 14 от същите правила към ОГП, урегулираните поземлени имоти /УПИ/ в (Жм) следва да се застрояват при спазване на следните параметри на застрояване – височина на застрояване /Н/ ≤ 10 м, плътност на застрояване /П застр./ ≤ 40%, интензивност на застрояване /К инт/ ≤ 1.0, плътност на усвояване /П усв./ ≤ 60%, озеленена площ /П озел./ ≥ 40%, като 1/3 от необходимата озеленена площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност. Според чл.11, ал.1 от Правилата и нормативите за прилагане на ОГП, препащащи към отм. Наредба № 5 (настояща Наредба № 7/ 2003 г. за ПНУОВТУЗ), както и съгласно чл. 14 от същите правила към ОГП, УПИ в (Жс) следва да се застрояват при спазване на следните параметри на застрояване – Н ≤ 15 м, П застр. ≤ 50%, К инт ≤ 2.0, П усв. ≤ 70%, П озел. ≥ 30%, като 1/3 от необходимата озеленена площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност. В съответствие с чл. 17, ал.1 и ал.2 от Наредба № 7/ 2003 за ПНУОВТУЗ в (Жм) и в (Жс) се допуска отделни ПИ да се урегулират за нежилищни обслужващи обекти – сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности; магазини и заведения за хранене; сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; обществени и озеленени площи; надземни и подземни гаражи, паркинги за леки автомобили; административни и делови сгради; хотелски сгради; занаятчийски работилници; сгради за безвредни производствени дейности; бензиностанции, газостанции и автосервизи. Съгласно чл. 10, ал.3 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП е определено, че в (Жм) хотелите не могат да бъдат с повече от 30 легла; административно-деловите сгради не могат да бъдат с повече от 30 работни места; заведенията за хранене не могат да бъдат с повече от 50 стола, а търговските обекти, ателиетата за услуги и производствени дейности не могат да бъдат с повече от 10 работни места. В чл. 11, ал.3 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП е определено, че в (Жс) хотелите не могат да бъдат с повече от 50 легла; административно-деловите сгради не могат да бъдат с повече от 50 работни места; заведенията за хранене не могат да бъдат с повече от 70 стола, а търговските обекти, ателиетата за услуги и производствени дейности не могат да бъдат с повече от 20 работни места. Съгласно чл.15 от Правилата и нормативите за прилагане на ОГП, препащащи към отм. Наредба №

5 (настояща Наредба № 7/ 2003 г. за ПНУОВТУЗ), както и съгласно чл. 19 от същите правила към ОГП, УПИ в (Ц) следва да се застрояват при спазване на следните параметри на застрояване – П застр. $\leq 60\%$, К инт ≤ 3.0 , П озел. $\geq 20\%$, като 1/4 от необходимата озеленена площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност, а за осигуряване на необходимите озелени площи, същите могат да се изграждат върху подземното застрояване извън очертанията на сградите, както и върху тях. В съответствие с чл. 36, ал.2 и ал.3 от Наредба № 7/ 2003 за ПНУОВТУЗ в (Ц) могат да се изграждат административни и делови сгради; сгради за социални, просветни, учебни, културни, религиозни и други обществени дейности; търговски и други обслужващи сгради и комплекси; жилищни сгради, в т.ч. със смесено предназначение; хотели и заведения за хранене и развлечения; сгради за безвредни производствени и занаятчийски дейности; бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили; сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; открити представителни площадни пространства, пешеходни зони, паркове и градини. Съгласно чл. 37, ал.3 от Наредба № 7/ 2003 за ПНУОВТУЗ за нови сгради и при промяна на функционалното предназначение на съществуващи сгради в (Ц) задължително се осигуряват необходимите места за гариране и/ или паркиране по чл. 43 от ЗУТ. В съответствие с чл. 20 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП старинните устройствени зони (Стж) и (Стц) 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 жизнени дейности. В тях не се допуска ново строителство на обекти, които с площ, обем и/или архитектурен образ нарушават традиционните мащаб, модул на имотната структура и архитектурно единство, както и промяна на вида на покрива и на покривния материал на съществуващи сгради, освен в случаите на реставрация или при надстрояване за покриване на калкан. Съгласно чл. 21 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП в (Стж) се допуска 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; ново строителство в УПИ с предимно жилищни сгради на основното застрояване и допълващо застрояване от стопански сгради, второстепенни постройки и гаражи; 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. В (Стж) не се допуска изграждане на нови или промяна на предназначението на съществуващи сгради с цел извършване на производствени или складови дейности, като изключения се допускат за ателиета за услуги или занаятчийски работилници до 5 работни места. Всяко ново строителство в (Стж) не може да превишава 2 надземни етажа спрямо прилежащото ниво на улицата, обслужваща УПИ, освен когато се съобразява със съществуващо традиционно застрояване в съседни имоти; в случаите и при условията по чл.52 и в случаите по чл.55, ал.2 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП. Съгласно чл.23 от Правилата и нормативите за прилагане на ОГП, УПИ в (Стж) следва да се застрояват при спазване на параметри на застрояване – П застр. $\leq 80\%$, К инт ≤ 2.0 , П усв. $\leq 90\%$, П озел. $\geq 10\%$, като нормативите не са задължителни по отношение на УПИ, съдържащи сграда – паметник на културата или в които се извършва реконструкция (възстановяване по документи) на обект с качества на паметник на културата. Въведени са и специални изисквания за УПИ в (Стж), които са с площ, по-малка от 200 кв.м, а именно - П застр. $\leq 100\%$, К инт ≤ 3.5 , П усв. $\leq 100\%$. Съгласно чл. 22 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП в (Стц) имотите са предназначени за търговски, обслужващи и делови дейности, както и за обитаване, преимуществено от собствениците на имотите. В (Стц) се допуска 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); както и ново строителство, пристрояване и надстрояване в УПИ с характерно за зоната предназначение. В (Стц) не се допуска изграждане на нови и 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. Новото строителство в (Стц) не може да надвишава 3 надземни етажа по отношение на прилежащото ниво на улицата, обслужваща УПИ, с изключение на случаите по чл.55, ал.2 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП. При ново строителство и пристрояване, допустимият начин на застрояване е

свързано. Съгласно чл.23 от Правилата и нормативите за прилагане на ОГП, УПИ в (Стц) следва да се застрояват при спазване на параметри на застрояване – П застр. $\leq 100\%$, К инт ≤ 3.0 , като нормативите не са задължителни по отношение на УПИ, съдържащи сграда – паметник на културата или в които се извършва реконструкция (възстановяване по документи) на обект с качества на паметник на културата. В съответствие с чл. 35 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП, функционалното предназначение на (Т1), определено със схемата за устройствено зонироване, не може да бъде променяно, освен в случаите, когато с последващи специализирани комуникационно-транспортни проучвания се докаже по-ефективно решение, като промяната може да стане с нов ПУП или съответно с неговото изменение. В съответствие с чл. 36 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП, функционалното предназначение на (Т2), определено със схемата за устройствено зонироване, не може да бъде променяно с последващ ПУП. Имотите в (Т2) се отрезждат за озеленени площи за широко обществено ползване (за публична собственост); извършва се паркоустройство, което включва засаждане на растителност, изграждане на алейна мрежа, тревни и водни площи, парково обзавеждане, в т.ч. детски площадки и необходимата инженерна инфраструктура. В имотите от (Т2), които са с площ, по-малка от 3 дка, не се допуска никакво строителство, както и преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности. В тях се допуска единствено разполагане на пластични елементи и паркова мебел. В имотите от (Т2), които са с площ, по-голяма от 3 дка, се допуска по изключение изграждане на единични обекти – църковна сграда с минималната допустима от каноническите изисквания застроена площ; кафене или детска сладкарница на един етаж с макс. застроена площ от 40 кв.м, както и обекти на инженерно-техническата инфраструктура. В (Т2) не се допуска разширяване на заварени обекти, които по съдържание и площ не отговарят на изброените изисквания. Имотите в (Т2), 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. В съответствие с чл. 37 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП, функционалното предназначение на (Т 3.1) и (Т 3.2), определено със схемата за устройствено зонироване, не може да бъде променяно с последващ ПУП, освен когато това е необходимо за обекти - публична собственост и за функция, запазваща архитектурната схема на сградата. Неусвоените терени за нуждите на образованието и здравеопазването в (Т 3.1) и (Т 3.2) могат да бъдат преотрезждани за други обекти – публична собственост само в случай, че със специализирано проучване се докаже възможност за това. Промяната става с ПУП или съответно с негово изменение. В съответствие с чл.39 от правилата и нормативите за прилагане на ОГП, имотите в (Т5) се устройват и нормират с ПУП. Според предвижданията на устройствената схема към ОГП ул. „Васил Левски“, ул. „Христо Ботев“, ул. „Независимост“, ул. „Стефан Стамболов“, ул. „Велчо Джамджията“ и ул. „Опълченска“ са определени за районни улици – III клас, а ул. „Александър Стамболийски“, ул. „Крайбрежна“, ул. „Бузлуджа“, ул. „Колю Гайтанджията“, участък от ул. „Кирил и Методий“, ул. „Резервоарска“ и ул. „Стефан Караджа“ са определени за събирателни улици – IV клас. Всички останали улици са определени за част от второстепенната улична мрежа и поради тази причина и на основание чл. 77, ал. 2 от ЗУТ не присъстват в предвижданията на ОГП. В съответствие с чл. 104, ал.1 от ЗУТ, предвижданията на ОГП, с които е определена общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на ПУП. Съгласно чл. 104, ал.2 от ЗУТ неразделна част от ОГП са правилата и нормативите за неговото прилагане. Видно от гореизложеното, в проекта за ПУП за Старата част на гр. Велико Търново, както и в правилата и нормативите за неговото прилагане, трябва да бъдат отчетени всички специфични изисквания към разработваната територия, произтичащи от предвижданията на ОГП на гр. Велико Търново и изискванията от правилата и нормативите за неговото прилагане.

С постановление на Министерски съвет /ПМС/ № 506 от 27.12.1955 г. гр. Велико Търново е разделен на три зони. Първата включва Момина крепост, Царевец и Трапезица, които са обявени за исторически резерват от национално значение. Втората включва тогавашните квартали „Асенов“, „Трудов фронт“, „Георги Кирков“, старинната част на кв. „Димитър Благоев“ и кв. „Васил Коларов“, с граници до паметника на обесените революционери. Към нея се причислява и територията на с. Арбанаси. Втората зона е наситена с много паметници на културата от национално и

местно значение и като такава се поставя под специален режим - „да не се допуска изменение на старата улична регулация, а строеж на нови сгради се разрешава само при условие, че те са в духа на стария град и запазват неговия силует и улична мрежа“ и „да се осигури запазването на архитектурно-панорамния облик на зоната“. Третата част, определена в ПМС, включва всички нови квартали на града и за нея се прилага Законът за плановете за изграждане на населените места /ЗПИНМ/. Териториалните граници на втората част от ПМС почти съвпадат с границите на проекта за ПУП (до Паметника на обесените). С Наредба № 15 за опазване, застрояване и благоустрояване на старинната част на гр. Велико Търново, обнародвана в ДВ, бр. 20 от 11.05.1980 г., изработена в съответствие с ПМС № 506 от 27.12.1955 г. и чл. 4, ал.5 от Закона за паметниците на културата и музеите /ЗПКМ/, част от територията на гр. Велико Търново се обявява за резерват и се обособява охранителна зона около него, с оглед на патриотичното и интернационалното възпитание на народа. Резерватът се разделя на четири зони. Първата е зоната на средновековния град, която включва историческите хълмове Царевец, Трапезица, Св. Гора, Боруна, Момина крепост, средновековни църкви и разкопки около Великата лавра и крепостни стени към р. Янтра. Втората зона включва възрожденските ансамбли с жилищни и обществени сгради „Максим Райкович“, „Варуша“, „Гурко“, „Пиколо“, „Асенова махала“, „Трудов фронт“ и с. Арбанаси. Третата зона включва застрояването от възрожденски и следосвобожденски сгради на улиците „Димитър Благоев“, „Георги Димитров“, „Велчова завера“, Иван Вазов“ и „Читалищна“. Четвъртата зона обхваща паркови и крайречни зони на р. Янтра, включени в охранителната зона на резервата. Териториите от втора и четвърта зона попадат в обхвата на проекта за ПУП. За тях, с наредбата е въведен специален режим на изграждане и развитие, който е следвало да се конкретизира с подробните градоустройствени планове и правилата за тяхното прилагане по отношение на вида и широчината на улиците; големината и очертанията на парцелите; вида и характера на настилката на уличните платна и тротоари; напречните профили на улиците и нивелетите; височина, проектиране и изпълнение на оградните зидове; пейки, чешми, озеленяване, стълбища, парапети и други елементи за оформяне на уличните пространства. В наредбата са поставени изисквания към тези зони като - „изграждането на сградите в обем и материали се извършва в духа на възрожденската архитектура“, „движението в границите на резервата е предимно пешком“, „при реализиране на благоустройствените проекти не са задължителни изискванията и нормативите на ЗТСУ“, „външните електрически табла се поставят на подходящи места и се изпълняват по специален проект за хармонично включване във възрожденската атмосфера“ и др. По предложение на Националния институт за недвижимо културно наследство /НИПК/ и в съответствие с Наредба № 5 за обявяване на недвижимите паметници на културата, част от селищната и извънселищната територия на гр. Велико Търново е обявена за Групов недвижим паметник на културата /ГНПК/ „Историческо селище Велико Търново“ - паметник на урбанизма и културния пейзаж с категория „национално значение“. По същото предложение са обявени 11 бр. ГНПК, намиращи се в обхвата на „Историческо селище Велико Търново“ - археологическа зона „Царевец“, археологическа зона „Трапезица“, археологическа зона „Момина крепост“, археологическа и архитектурно-строителна зона „Света гора“, археологическа и архитектурно-строителна зона „Асенова махала“, археологическа и архитектурно-строителна зона „Максим Райкович“, архитектурно-строителна зона „Главна улица Опълченска – Пиколо – Иван Вазов“, архитектурно-строителна зона „Главна улица Независимост – Стефан Стамболов“, архитектурно-строителна зона „Главна улица Христо Ботев – Хаджи Димитър“, архитектурно-строителна зона „Варуша“ и архитектурно-строителна зона „Гурко“. Предложението на НИПК е прието с Протокол № 4 от 07.06.1999 г. на Националния съвет за опазване на паметниците на културата /НСОПК/, утвърден от Министъра на културата. В изпълнение на решение по т.4 от същия протокол, през април, 2000 г. НИПК изработва режими за опазване на отделните структурни единици в ГНПК „Историческо селище Велико Търново“. За опазване на историческото селище се поставят изисквания като - „устройството на териториите на „Историческо селище Велико Търново“ да се извършва въз основа на цялостни застроителни решения със специфични правила и норми към тях“, „по високите теренни коти на „Историческо селище Велико Търново“, с особено силна визуална активност, застрояването да не превишава най-високата кота на билото на прилежащата природна и архитектурна рамка“, „при изграждането на инженерно-техническата инфраструктура да не се променя оригиналният профил на улиците, като се запазва характера на исторически формирания се културен пейзаж“ и др. За всяка една от структурните

връща писмен отговор, съгласно съдържанието на който дружеството съгласува заданието и предложения проект за ПУП. От „Топлофикация – ВТ“ АД не постъпва отговор в изпълнение на изискванията на чл.128а, ал.1 от ЗУТ.

Предвид наличието на елементи на зелената система в обхвата на ПУП и в съответствие с изискванията на чл. 62, ал.9 от ЗУТ е задължително изработването на план-схема/и за разполагане на преместваеми обекти и рекламни съоръжения.

В съответствие с чл.108, ал.4 от ЗУТ, неразделна част от подробните устройствени планове са правилата и нормативите за тяхното прилагане, които се изработват в съответствие с наредбата по чл.13, ал.1 от ЗУТ, а именно - Наредба № 7/ 2003 г. за ПНУОВТУЗ. Съгласно чл.13, ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ, могат да създават специфични правила и нормативи /СПН/, с които се допускат отклонения от общите правила по наредбата, към ПУП за територия или части от нея с особена териториално-устройствена защита и с режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, както и предназначени за ниско жилищно застрояване в населени места със сложни терени и геоложки условия.

Предвид изложеното, предлагам Великотърновският общински съвет да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е :

На основание чл.21, ал.1, т. 11 от ЗМСМА; чл. 124-а, ал.; чл.134, ал.1, т.1 във връзка с ал.2 и чл.134, ал.2, т.т. 2, 3 и 8 от ЗУТ; чл. 124-б, ал.1 от ЗУТ във връзка с чл.125, ал.1 и ал.2 и чл.136, ал.1 от ЗУТ; проведени съгласувателни процедури по чл.125, ал.6 и ал.7 с Министерство на културата и РИОСВ – Велико Търново; проведени съгласувателни процедури по реда на чл.128-а, ал.1 от ЗУТ с „ВиК Йовковци“ ООД, „ЕРП Север“ АД, „БТК“ ЕАД /Виваком/, „Овергаз мрежи“ АД – клон Велико Търново, „СО“ ЕАД и „Топлофикация-ВТ“ АД; чл.13, ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ; чл.62, ал.9 от ЗУТ; чл.108, ал.2 от ЗУТ и чл. 113, ал.6 от ЗУТ, Великотърновският общински съвет реши:

1. Одобрява задание за изработване на проект за ПУП –План за регулация и застрояване /ПРЗ/ на гр. Велико Търново по райони – „Стара част“ и план-схеми към него, с цел - създаване на инструмент за управление на територията на Старинния град, с който да се осигури едновременното опазване на недвижимото културно наследство и възможности за градско обновление в съответствие със съвременните и бъдещи потребности на живущите, работещите и туристите в тази градска територия. Заданието да се допълни в съответствие с изискванията на чл. 62, ал.9 и чл.113, ал.6 от ЗУТ, както и в съответствие с изискванията в Становище на Министъра на културата № 33-НН-775/ 11.08.2015 г. и съгласувателно писмо с изх. № 08-00-2753/ 04.11.2019 г. на „БТК“ ЕАД.

2. Дава разрешение за изработване на проект за ПУП – План за регулация и застрояване /ПРЗ/ на гр. Велико Търново по райони – „Стара част“ и план-схеми към него“ в следните граници: северните граници на имоти по ул. „Капитан Петко Войвода“, ул. „Поп Матей Преображенски“, северните и североизточните граници на имоти по ул. „Поп Матей Преображенски“, североизточните граници на имоти по ул. „Поборническа“, ул. „Братя Миладинови“, югозападните граници на имоти по ул. „Братя Миладинови“, ул. „Резервоарска“, северните граници на имоти по ул. „Резервоарска“, ул. „Панайот Типографов“, северозападните граници на имоти по ул. „Опълченска“, левият бряг на р. Янтра, ул. „Св. Климент Охридски“, северната граница на имоти по ул. „Михаил Кефалов“, ул. „Михаил Кефалов“, ул. „Крайбрежна“, левият бряг на р. Янтра, ул. „Александър Стамболийски“, ул. „Ивайло“, ул. „Христо Ботев“, пл. „Майка България“ /включително/, ул. „Независимост“, ул. „Рафаел Михайлов“, ул. „Бузлуджа“, северозападните и западните граници на имоти по ул. „Бузлуджа“, ул. „Драгоман“, ул. „Св. св. Кирил и Методий“, южната граница на имот на ул. „Св. св. Кирил и Методий“, ул. „Колко Гайтанджията“. Проектът да бъде графично оформен като нов в обем и съдържание в съответствие с изискванията на Наредба 8 от 14 юни 2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

3. Проектът за ПУП да се придружава от план-схеми и планове по чл.108 от ЗУТ за водоснабдяването, канализацията, електрификацията, газоснабдяването, далекосъобщенията, вертикална планировка, паркоустройство, недвижими културни ценности и за преместваемите обекти и рекламни съоръжения. С план-схемите за мрежите и съоръженията на техническата ин-

единици са определени териториален обхват, граници, характеристика, начин и характер на застрояване, устройство по отношение на улична и дворишна регулация, ново строителство, улични настилки, оградни зидове и благоустрояване на дворни пространства. Голяма част от тези групови недвижими културни ценности /НКЦ/ попадат в обхвата на проекта за ПУП. В територията на бъдещия устройствен план попадат и 538 единични НКЦ, част от които са с национално значение и за част от които има одобрени режими за опазване.

В съответствие с гореизложеното, с проекта за ПУП и правилата и нормативите за неговото прилагане следва да се отчетат предходните политики за опазване на културното наследство и да се интегрират действащите режими за опазване на груповите и единични НКЦ. Съгласно чл.113, ал.6 от ЗУТ, при измененията на ПУП за защитени територии за опазване на културното наследство или за части от тях задължително се изготвят и работни устройствени планове в обхват имотите, за които се отнася изменението, и непосредствено съседните им имоти. В съответствие с предходното към проекта за ПУП е наложително да се изготви и РУП.

В изпълнение на изискванията на чл.125, ал.6 от ЗУТ, заданието за изработване на проекта за ПУП е изпратено на Директора на Националния институт по недвижимо културно наследство /НИНКН/. В резултат на кореспонденция между Община Велико Търново и института, както и след нанасянето на корекции и допълнения от страна на общинската администрация в документацията за съгласуване, към свое писмо с изх. № 0800-32/ 24.08.2015 г. Директорът на института прилага Становище на Министъра на културата № 33-НН-775/ 11.08.2015 г. Според съдържанието на становището, Министерството на културата съгласува заданието с изискване да се допълни текстовата част и изходните данни.

В изпълнение на изискванията на чл.125, ал.7 от ЗУТ, заданието за изработване на проекта за ПУП е изпратено на Директора на Регионалната инспекция по опазване на околната среда и водите /РИОСВ/ - Велико Търново. В резултат на кореспонденция между Община Велико Търново и инспекцията, както и след нанасянето на корекции и допълнения от страна на общинската администрация в документацията за преценка, с писмо с изх. № 1705-2015/ 12.07.2016 г. Директорът на РИОСВ – Велико Търново приложено изпраща на Кмета на Община Велико Търново свое Решение № ВТ-05-ЕО/ 2016 г. С решението е преценено да не се извършват процедурите по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда /ЗООС/ и чл.31 от Закона за биологичното разнообразие /ЗБР/ към проекта за ПУП. В съответствие с чл. 88, ал.6 от ЗООС решението не е загубило правното си действие.

Заданието на основание чл.128а ал.1 от ЗУТ е изпратено за служебно съгласуване по реда на с „Водоснабдяване и Канализация Йовковци” ООД, „Електроразпределение Север” АД, „Българска телекомуникационна компания“ ЕАД /Виваком/, „Овергаз мрежи“ АД – клон Велико Търново, „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД и „Топлофикация-ВТ“ АД – писма с изх. №№ 5300-16206-3#2/ 16.10.2019 г., 5300-16206-3#1/ 16.10.2019 г., 5300-16206-3#6/ 16.10.2019 г., 5300-16206-3#5/ 16.10.2019 г., 5300-16206-3#4/ 16.10.2019 г. и 5300-16206-3#3/ 16.10.2019 г. на Главния архитект на Община Велико Търново. Към писмата са приложени заданието и изготвените от изпълнителя проектни материали – план за регулация, план за застрояване и план-схеми по чл.108 от ЗУТ за транспортната инфраструктура, електроснабдяването, водоснабдяването, канализацията, газоснабдяването, зелената система и вертикална планировка. След срока по чл.128а, ал.1 от ЗУТ, със свое писмо с изх. № 1-13641/ 18.11.2019 г. „ВиК Йовковци“ ООД не се произнася по заданието, а само по приложената проектна план-схема. В срока по чл.128а, ал.1 от ЗУТ, с свое писмо с изх. № К-EDN-5473#1/ 29.10.2019 г. „ЕРП Север“ АД съгласува заданието за изработване на проекта за ПУП, като дава и предписания за изработването му. В срока по чл.128а, ал.1 от ЗУТ, с писмо с изх. № 08-00-2753/ 04.11.2019 г. „БТК“ ЕАД не се произнася дали съгласува или не заданието за изработване на проект за ПУП. Вместо това предоставя изходни данни и предписания за изработване на инвестиционен проект във фаза технически или работен, което няма отношение към настоящата процедура. След срока по чл.128а, ал.1 от ЗУТ „Овергаз Мрежи“ АД изпраща писмо с техен изх. № ОМ-Е-2001-1955/ 28.11.2019 г., с което съгласува заданието при условие, че бъдат изпълнени конкретно посочени в писмото изисквания. С писмото газоразпределителното дружество предоставя на Община Велико Търново всички необходими данни в цифров вид за изработването на проекта за ПУП. След изтичане на срока по чл.128а, ал.1 от ЗУТ със свое писмо с изх. № ЦУ-ЕСО-8627#1/ 19.11.2019 г. „ЕСО“ ЕАД

фраструктура да се определят видът и техническите размери на мрежите и съоръженията, като бъдат изработени в съответствие с изходните данни и предписания от съгласувателни писма с изх. №№ 1-13641/ 18.11.2019 г. на „ВиК Йовковци“ ООД; К-EDN-5473#1/ 29.10.2019 г. на „ЕРП Север“ АД; 08-00-2753/ 04.11.2019 г. на „БТК“ ЕАД; ОМ-Е-2001-1955/ 28.11.2019 г. на „Овергаз Мрежи“ АД и ЦУ-ЕСО-8627#1/ 19.11.2019 г. на „ЕСО“ ЕАД. С план-схемата за недвижимите културни ценности да бъдат съобразени изискванията в Становище на Министъра на културата № 33-НН-775/ 11.08.2015 г.

4. Проектът за ПУП да се придружава от РУП, с който да бъдат изяснени минимални разстояния, силуети, максимални височини на била в абсолютни коти и др. параметри в съответствие с изискванията на чл.62 от Наредба № 8 за ОСУП.

5. Проектът за ПУП да се придружава от Специфични правила и норми /СПН/ за прилагането му. С тях да бъдат съобразени всички специфични изисквания към разработваната територия, произтичащи от предвижданията на ОГП на гр. Велико Търново и от СПН за неговото прилагане, както и от предходните политики за опазване на културното наследство и действащите режими за опазване на груповите и единични НКЦ.

6. С настоящото решение се спира прилагането на действащите ПУП в териториалния обхват по т.2. Производствата по изработване и одобряване на частични ПУП в обхвата, за които има издадена заповед за разрешаване изработването на проект за ПУП, да се довършат в рамките на това производство, като за същите следва да бъде запознат изпълнителят на услугата по изработка на цялостния план.

ИНЖ. ДАНИЕЛ ПАНОВ 
Кмет на Община Велико Търново

Съгласували:

юрист в Дирекция ПОУС

арх. Николай Малаков – Главен архитект на Община В.Търново

инж. Валентина Миткова – Началник-отдел ТП

Теодора Станчева – Началник-отдел УТ

Изготвил:

арх. Лора Бъчварова - гл.експерт, Отдел УТ. Дирекция СУТ