

Обяснителна записка

ПУП - ПРЗ за м. „Малка чайка“ р-н Аспарухово град Варна за УПИ №№:

I-39, II-105, III-93, IV-125, V-125, VI-3,98 в кв.2

I-126,127, II-126,127,128, III-,126,127,128,129, IV-128,129, V-89, VIоз., VIIтр.п.; VIII-138, IX-115, X-114, XI-113, XIIтр.п, XIII-187 в кв.3

I-37,124 в кв.4

и улици от о.т.53 до о.т.51, от о.т.24 до о.т.588

1 ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ТЕРИТОРИЯТА

1.1 ОСНОВАНИЕ ЗА ВЪЗЛАГАНЕ

ПУП-ПРЗ се изработва по искане на Възложителя Медицински университет „проф. д-р П. Стоянов“ град Варна. Той си е поставил амбициозната задача в предоставените му от Държавата безвъзмездно в управление имоти - публична държавна собственост /ПИН№№126,127,128,129/ и в съответствие с действащите нормативи, ОУП и ИПГВР на гр. Варна да изгради: Спортен комплекс включващ многофункционална спортна зала, стадион, открити и покрити игрища за тенис, волейбол, баскетбол, плувни басейни; Медико-рехабилитационен център; Хотелска част с хранителен комплекс.

Икономическият университет като Възложител, изразява намерение в предоставените му от Държавата безвъзмездно в управление имоти - публична държавна собственост /ПИН№№3,98,125/и в съответствие с действащите нормативи, да изгради почивна база, база за изследвания и проучвания, хранителен комплекс, открити спортни площадки.

Този ПУП-ПРЗ обхваща само сухоземната част на територията.

Бъдещи морски съоръжения – яхтени пристанища и други, ще се предвидят на следващ етап след искане за разработване на специализиран устройствен план по ал. 2-4 1л.112д за изграждане на нови яхтени пристанища и пристанищна територия съгласно изискванията на чл. 112д от Закона за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република България.

1.2 ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП-ПРЗ

ПУП-ПРЗ се изработва на основание Заповед 629/28.11.2014г. и Заповед 189/22.05.2017г. на Главния архитект на Община Варна и Решение по т.2, Протокол 43 от 01.12.2015г. на ЕСУТ за разширяване обхвата на ПУП-ПРЗ с цел уточняване на общите параметри на техническата инфраструктура, автомобилния достъп и структуриране на територията на квартали.

1.3 ОБХВАТ И ГРАНИЦИ НА ПУП-ПРЗ

Разширеният обхват включва освен терените на Медицинския университет за които има Допускане за изработване на Подробен устройствен план, така и съседните терени , с близко по функция ползване. Те попадат в обща устройствена зона и по същество представляват една структурна единица с ясно обособени граници:

- от изток граничи с канал „Море езеро“;

- от запад граничи с терен на МО - Хеликоптерна площадка „Малка чайка“;
- от север – прилежащата акватория на Варненското езеро.
- от юг – съществуващ път.

Този ПУП-ПРЗ обхваща само сухоземната част на територията, като бъдещите морски съоръжения ще се предвидят на следващ етап с ПУП за морската част.

1.4 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ПРИРОДНА СРЕДА

Територията обект на подробния устройствен план е част от Район Аспарухово, Община Варна. Разположена е на южния бряг на езерото, северно от Института по Хидро и Аеродинамика, между терена на МО „Малка чайка“ от запад и ПСОВ Аспарухово от изток.

Релефът е равнинен с очертани две нива: -ниска част до кота 1.5м. и по-висока до кота 7,0м. В по-голямата си неурбанизирана част, ниската зона е покрита с тревиста растителност, характерна за заблатени територии.

В геоложко отношение северната по-ниска част от територията попада в геоложки район Б, който е изграден от морско-езерни отложения. Южната, с 3-7 метра по-висока част на територията е разположена в геоложки под-район Ва, изграден от льосоподобни отложения.

Ветровете са предимно северозападни и източни .

В обхвата на разработката няма източници, замърсяващи прилежащата акватория. Водата е подходяща за водни спортове.

1.5 ПОЗЕМЛЕНА СОБСТВЕНОСТ:

Изследването на поземлената собственост е важно, защото освен ПИ вписани в заповедта за допускане и подлежащи на устройствено нормиране в УПИ, проектът включва и други ПИ частна държавна и общинска собственост за развитие на транспортна мрежа, техническа инфраструктура и озеленяване. В Кадастралната карта е посочен НТП за тези имоти – пасища, ниви, селскостопански и местни пътища, територии за транспорт.

По данни на АГКК територията в обхвата на разработката включва:

- Публична държавна собственост – 179.1 дка, в т.ч.: ПИН№ 126,127,128,129 с обща площ 136.8дка в управление на МУ Варна, ПИН№ 3,98,125 с обща площ 27.8дка в управление на ИУ Варна ,ПИН№ 187/ съответства на №4 в заповедта за допускане/ с площ 15.5дка на МО.
- Частна държавна собственост – 38.5дка, в т.ч.: ПИН№ 105 с площ 7.6дка на Института по хидродинамика, ПИН№ 93 с площ 15.1дка на Гребна база „Сия Нейкова“, както и ПИН№№ 100, 102, 11, 18, 130, 131, 133, 134 с обща площ 15.8дка територия за транспорт;
- Частна общинска собственост – 87.4 дка, в т.ч.: ПИН№№ 37,124 с обща площ 36.3дка на ПСОВ Аспарухово, ПИН№89 с площ 0.5дка, ПИН№№ 20,27,92,95,96,106,137 с обща площ 11,0дка са селскостопански, горски и местни пътища, ПИН№ ,23,101 с площ 39.6 дка са ниви и пасища;
- Частна собственост - 39.3дка, в т.ч.: ПИН№113,114,115,138 с площ 30.1дка на „Комар инвестмънт“, ПИН№39 с площ 0.7дка на „Варна Дайвинг“, ПИН№182(съответства на №100 в заповедта за допускане) с площ 8.5дка на ”Тексимтранс“ АД.

1.6 НАЧИН НА ТРАЙНО ЗЕМЕПОЛЗВАНЕ:

От средата на 60-те години тази територия се ползва за гребна база, яхтена база и база за отдых и спорт на Варненските университети и на Министерството на отбраната. Действително усвоена и функционираща по предназначение е територията на Гребна база „Сия Нейкова“, яхтинга на „Хидроремонт ИГ“ ООД, яхтклуб „Веслец“.

Имотите в управление на ИУ се използват предимно за отдых.

Теренът на МУ се ползва не по предназначение. От сателитната снимка, направено геодезическо заснемане и огледи на място, се забелязва нерегламентирано рибарско селище.

Останалата част от територията се ползва за земеделски нужди. Общинските имоти са предимно пасища, озеленени площи, селскостопански, горски и местни пътища. Имотите на „Комар инвестмънт“ са с неизяснено ползване.

1.7 ИЗГРАДЕНОСТ

Разглеждат се само урбанизираните територии, където има изградена материално-техническа база.

В терена на яхтклуб „Веслец“ са изградени основните съоръжения за дейността им. Останалите сгради, където се помещават битовки и офис са полумасивни и в лошо състояние.

Територията на яхтено пристанище „Хидродинамик“ е много добре устроена. Изградени са: Г-образен яхтен кей с дължина 175м и 64 стоянки за приставане и домуване на яхти, катери, лодки и джетове; 20 места за съхранение на суша; 8 места за съхранение в хале; яхтен магазин; детска площадка и кафене. Всички стоянки са оборудвани с ток, вода и горивна колонка. Офисът е в добре поддържана преместваема сграда.

Гребната база също е много добре организирана, с наченки на парково озеленяване и алейна мрежа. Всички сгради са капитални. Изградени са: тренировъчен басейн, хале за лодките, административна сграда с офис и битовки, голяма панорамна тераса и пристани.

Територията на Икономическия университет е богато озеленена с проведена алейна мрежа. Изградени са предимно дървени бунгала за отдых, както и спортни игрища и детски кът.

В терена на МО е изградена група масивни бунгала за отдых, както и авторемонтна база на „Хидроремонт“ ООД. Има наченки на алейна мрежа и зелени масиви.

За територията на Медицинския университет може да се каже, че липсва каквато и да е изграденост, ако не смятаме няколко незаконни паянтови постройки на рибарите.

1.8 БЛАГОУСТРОЕНОСТ

Цялата територия в обхвата на разработката е електрифицирана. Захранването става чрез два трафопоста, локализиращи в терена на Гребната база/ПИН№93/ и общинско пасище/ПИ № 20/. Трафопостовите са свързани с въздушен електропровод 20kv, който минава в непосредствена близост до обслужващия път.

Територията попада в 3-та водозахранваща зона със сондаж в с. Звездица, от където магистрален водопровод положен по пътя Белослав - Варна и отклонение западно от Института по Хидро и Аеродинамика стига до ПСОВ Аспарухово.

Въпреки близостта на ПСОВ Аспарухово, проблемът с отпадните води не е решен. Яхтклуб „Веслец“ се отводнява в септична черпателна яма, изградена до изхода на обекта. Яхтеното

пристанище „Хидродинамик“ ползва химически тоалетни. Отработените масла от плавателните съдове и ремонта им се изнасят в подходящи за целта контейнери. В терените на Гребната база, Икономическия университет, Медицинския университет и МО има частично положена канализация.

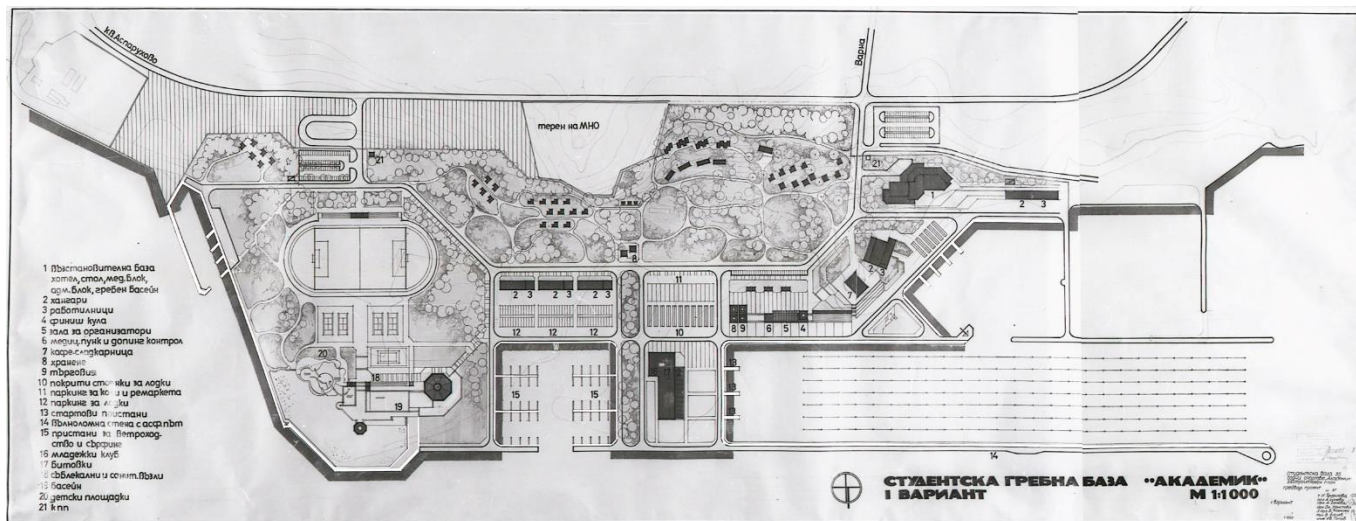
По отношение на алейна мрежа, настилки и съоръжения за отмора, най-добре благоустроени са терените на „Гребна база Сия Нейкова“ и яхтено пристанище „Хидродинамик“. В терена на ИУ има частично изградена алейна мрежа. В яхтклуб „Веслец“ е положена асфалтова настилка. В терена на МУ няма признаци за благоустрояване на територията. Най-богато озеленени са площадките на ИУ и Гребната база.

1.9 ТРАНСПОРТНО-КОМУНИКАЦИОНЕН ДОСТЪП

Територията в обхвата на разработката се свързва с град Варна и околностите чрез път 9004 Варна – Белослав и отклонение в дясно след Института по Хидро и Аеродинамика Отклонението стига до обслужващ обектите път, който тангира южно територията от терена на МО „Малка чайка“ до пречиствателна станция Аспарухово.

1.10 ГРАДОУСТРОЙСТВЕН СТАТУТ НА ТЕРИТОРИЯТА И АНАЛИЗ НА ВСИЧКИ ПРЕДХОДНИ УСТРОЙСТВЕНИ РАЗРАБОТКИ

1.10.1 Извадка от Генерален план на база за водни спортове Академик.

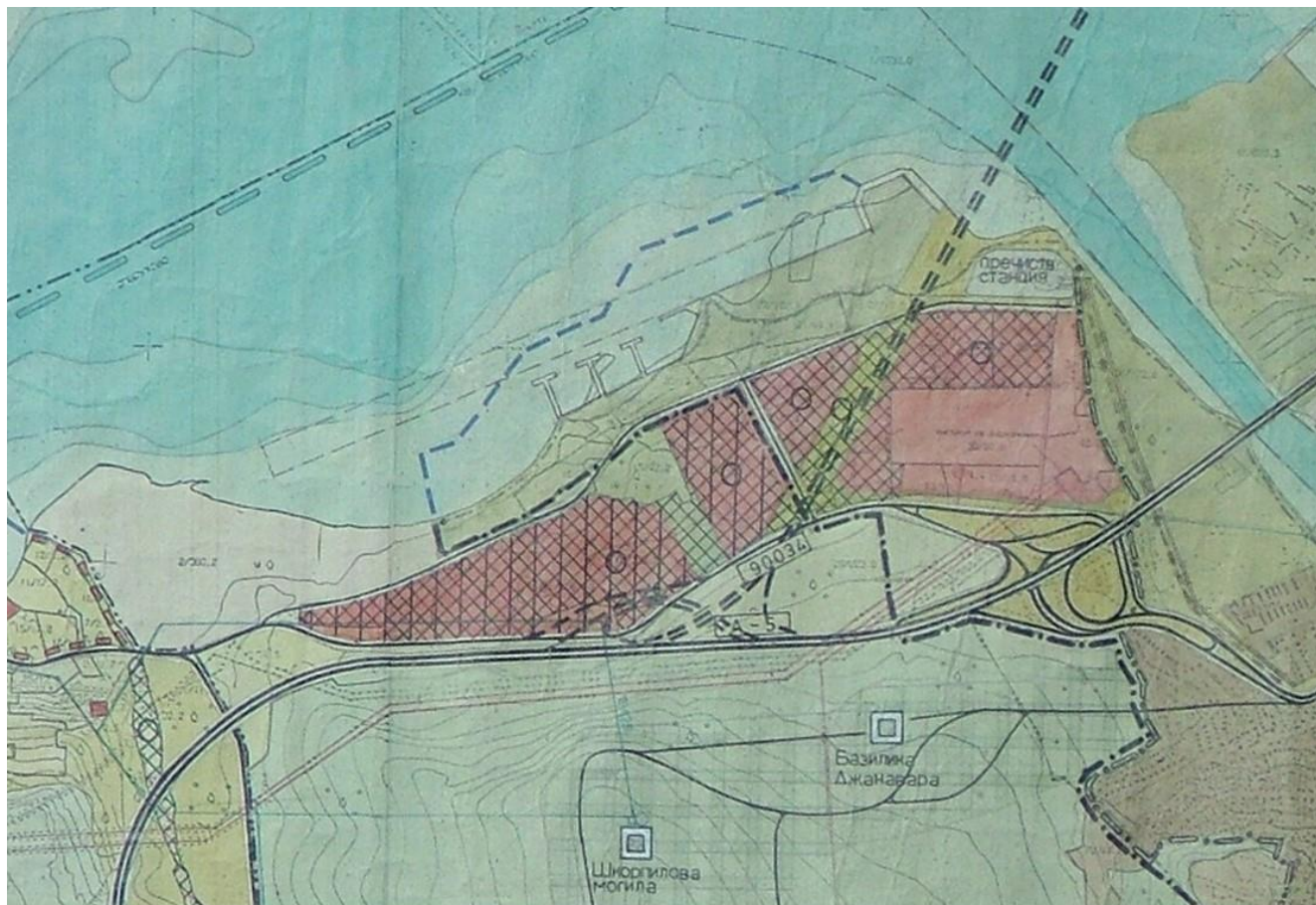


Осемдесетте години на миналия век България вече има своите шампиони по академично гребане и много силна школа във Варна под ръководството на Емил и Сия Нейкови. Тогава изграждането на гребен канал във Варненското езеро не изглежда утопия. Във връзка с това е изработен Генерален план на база за водни спортове „Академик“, който обхваща сегашните терени на „Гребна база Сия Нейкова“, на Икономическия и Медицинския университети.

Генералният план включва: граници на територията, функционално зонироване, съдържание на всяка зона, габарити на сгради и съоръжения, схеми озеленяване и техническа инфраструктура. Условно територията е разделена на две зони: Източната зона включва футболно игрище, открити спортни площадки, воден атракцион с открити и закрити басейни, хотелски комплекс и голямо яхтено пристанище със съответните обслужващи сгради и съоръжения. Западната зона включва всичко необходимо за един модерен гребен комплекс. С промяна на нормативната уредба се

оказва, че Генералният план ако не е придружен с регулационен план, няма юридическа тежест. Въпреки това, всички последващи устройствени планове се съобразяват с идеите заложени в него.

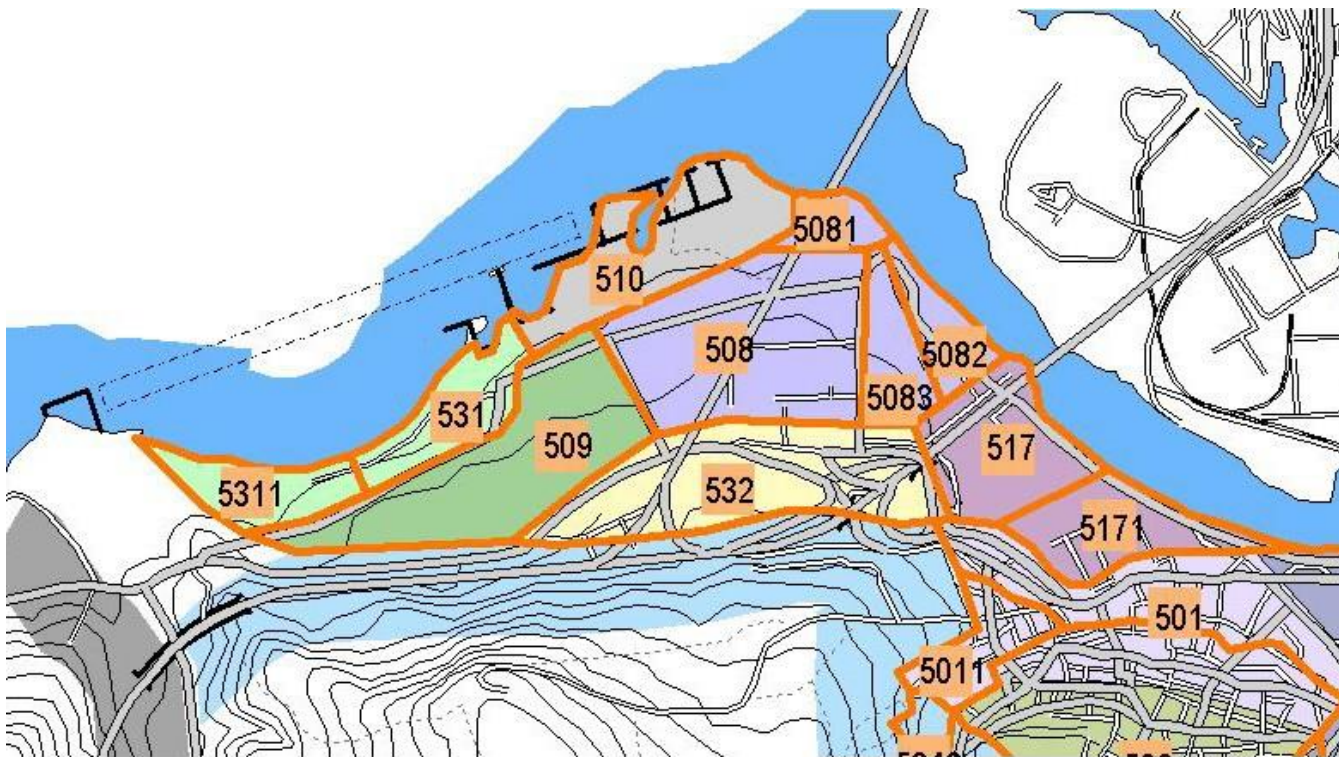
1.10.2 Извадка от ТУП на Община Варна 96г



Извадка от Териториално-устройствен план на Община Варна 1996г.

В ТУП на Община Варна се възприемат идеите предложени от Генералния план. Територията е определена като зелени площи за широко обществено ползване и спорт. Терените на Гребната база, ИУ и МУ се разглеждат като единен комплекс с приоритет за Гребен канал.

1.10.3 Извадка от Структурна схема на Южни приградски територии



Извадка от Структурна схема на Южни приградски територии
- Варна 1999г

В Структурната схема на Южните приградски територии по същество се потвърждава предложението на ТУП на Община Варна и по отношение общото ползване на територията, както и по отношение мястото за втори мост. Макар и да няма правна тежест, Структурната схема се явява подготовка за ОУП.

1.10.4 Извадка от ОУП на Община Варна 2013г



Извадка от ОУП на Община Варна 2012г.

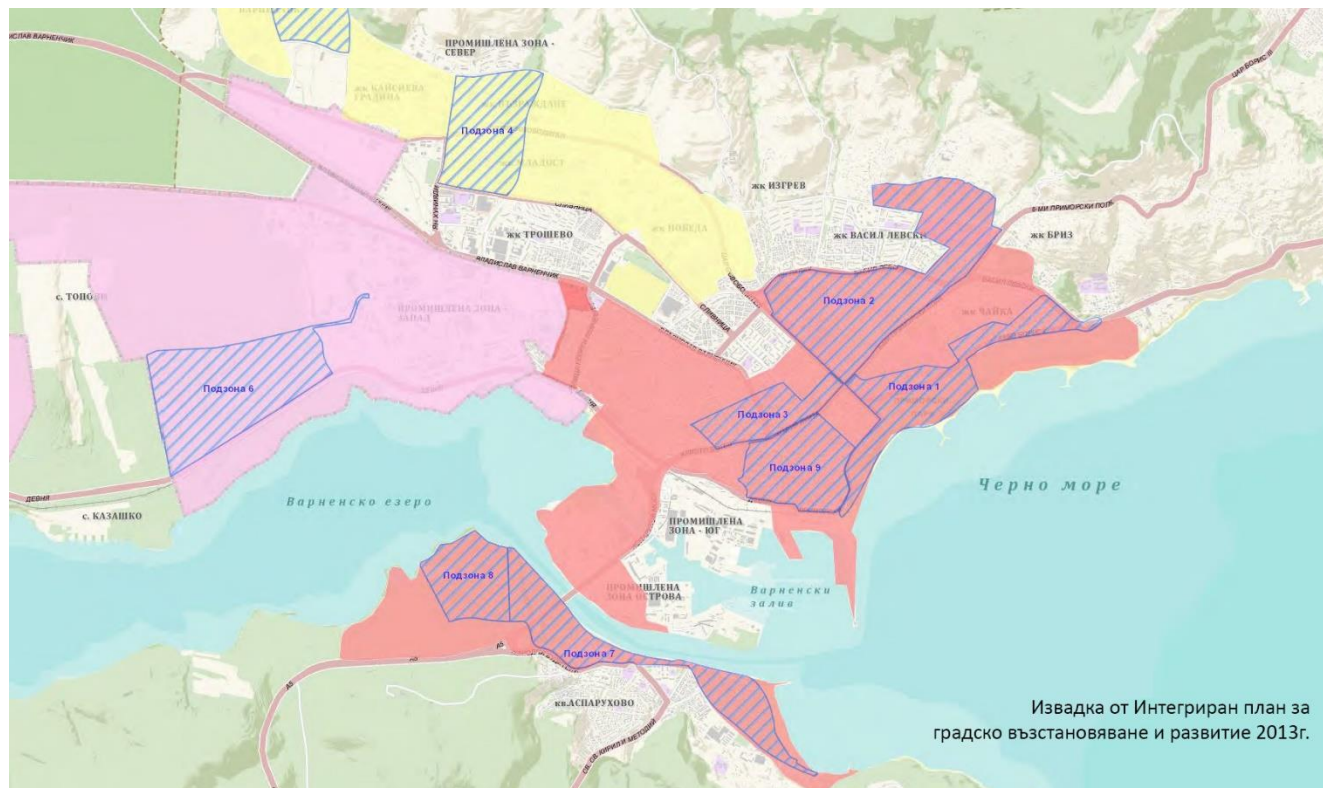
Общият устройствен план възприема идеите от предходните разработки и определя територията като устройствена зона за спорт и атракции (Ca). Освен това, дава възможност за усвояване на част от акваторията за изграждане на спортните съоръжения.

Нов момент е предложението за създаване на влажни зони в близост до южния бряг на езерото, като компенсаторна мярка при евентуално засягане на защитена територия „Казашко“ от изграждането на контейнерно пристанище. Това може да се отрази положително за изграждане на гребен канал.

Южната част от територията е определена за обществено-обслужващи дейности и озеленяване (Оз).

В ОУП мястото за втори мост е обвързано с южен възел на Аспаруховия мост и не засяга терените в обхвата на разработката.

1.10.5 Извадка от ИПГВР на Варна



Интегрираният план за градско възстановяване и развитие определя от една страна най-належащите и значими за устройство градски територии, а от друга, начина на финансиране за тяхната реализация.

ИПГВР определя три типа целеви зони на въздействие: „зона с преобладаващ социален характер“, „зона на публични функции с висока обществена значимост“ и „зона с потенциал за икономическо развитие“.

Територията обект на разработката попада в „зона на публични функции с висока обществена значимост“ - подзона ЗВІІ, с приоритетно развитие на обекти и атракции с висок рекреационен и туристически потенциал.

Според ИПГВР развитието на спортната инфраструктура изцяло ще се финансира с финансови инструменти - програма JESSICA фондовете JASPERS и JEREMIE и частни инвеститори.

2 ПРОЕКТ.

2.1 БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА.

Общата площ на територията в обхвата на ПУП е 32ха.и включва 2.6ха/8%/ земеделски земи-ниви и пасища; 2.7ха/8%/ територии за транспорт, земеделски и месни пътища; 3.6ха/11%/ техническа инфраструктура; 2.3ха/10%/ са терените за спорт и яхтинг и 20.8ха/63%/ са друг вид урбанизирана територия.

В рамките на 33ха проектът предвижда:

- 50% /16.1ха/са в устройствена зона за спорт и атракции /Са/;
- 22% /7,2ха/ са в устройствена зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване /Оз/;
- 11% са за транспортно обслужване;
- 4% за озеленяване;
- 11% за техническа инфраструктура.

В баланса не са включени проектните пътища от о.т. 53 до о.т. 51 , от о.т.82 до о.т. 75 , от о.т. 40 до о.т. 24 , които са елемент на проекта, но са извън обхвата на разработваната територия.

2.2 УСТРОЙСТВЕНОТО ЗОНИРАНЕ И ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ.

Основна пряка цел на проекта е с ПУП-ПРЗ да се постигне детайлно определяне на устройствените зони и градоустройствените показатели за бъдещи строителни и благоустройствени мероприятия.

Територията в обхвата на ПУП включва две устройствени зони:

- Зона за спорт и атракции /Са/ с градоустройствени показатели: Плътност на застрояване 15%, Интензивност на застрояване 0.3, Минимална озеленена площ 40%;
- Зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване /Оз/ с градоустройствени показатели: Плътност на застрояване 40%, Интензивност на застрояване 2.5, Минимална озеленена площ 40%.

В зона „ Са“ се допуска застрояване за спорт и атракции, както и сгради и съоръжения обслужващи спорта. Площта на откритите спортни съоръжения влиза в площта за усвояване. До 50% от нормативно определените паркоместа се осигуряват в подземни паркинг гаражи. При определяне на плътността на застрояване не се включват откритите спортни съоръжения, откритите паркинги и алеи.

В зона „Оз “се допуска застрояване за образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и други дейности от финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, информационно обслужване и др.

Предвижда се четири от новообразуваните УПИ да бъдат обект на 2 ЕТАП планиране – разработване на специализирана схема за изграждане на нови яхтени пристанища, представляваща План за регулация и застрояване за пристанищната територия съгласно изискванията на чл. 112д от Закона за морските пространства, вътрешните водни пътища и пристанищата на Република

България. Тези имоти са контактни с водата. В тях ще бъдат разположени яхтени пристанища и в настоящия ПУП са отредени „за спорт и инженерна инфраструктура“.

В границите на терена на Медицинския Университет, според влезият в сила ОУП, ПИН№№126,129, половината от ПИН№127 и по-голямата част от ПИН№128 попадат в устройствена зона за спорт и атракции /Са/, докато другата половина от ПИН№127, както и една малка част от ПИН№128 попадат в устройствена зона за обществено обслужване и озеленяване /Оз/.

По тази причина, на територията на Медицински Университет се обособят урегулирани поземлени имоти в две устройствени зони:

-Устройствена зона “ спорт и атракции” /Са/: УПИ-126,127 “за спортно-рекреационен комплекс и инженерна инфраструктура” и УПИИИ-126,127,128,129 “за спортно-рекреационен комплекс”, УПИ V–128,129“за спорт и инженерна инфраструктура“

-Устройствена зона „обществено обслужване в зелена среда /Оз/: УПИ II-126, 127,128 “за обществено обслужване“.

В границите на терена на Икономическия университет, според влезият в сила ОУП, ПИН№125 попада в устройствена зона за спорт и атракции (Са), а за ПИН№3 и ПИН№98 не е определена устройствена зона, по следните причини: В ОУП ПИН№3 и ПИН№98 са отразени като специални терени, собственост на МО и те не подлежат на нормиране. В следствие с акт за Публична държавна собственост №9409 с дата на съставяне 13.11.2017г. за ПИН№3, акт за Публична държавна собственост №9408 с дата на съставяне 07.11.2017г. за ПИН№98 и Договор за безвъзмездно управление №228 от 13.06.2014г. издаден от Областен управител-Варна, право на управление придобива ИУ Варна. Когато по ОУП терените са предвидени за сигурност и отбрана, при промяна на собствеността тези терени приемат характеристиките на устройствената зона, в която попадат. В случая зоната е за обществено-обслужване и озеленяване Оз.

Следователно за територията на Икономическия Университет се обособят две устройствени зони:

- Устройствена зона за спорт и атракции /Са/: УПИ IV-125 “за спорт и инж. инфраструктура” и УПИ V-125 “за спорт и атракции“.

- Устройствена зона „за обществено обслужване в зелена среда“ /Оз/: УПИ VI-3,98 “за обществено обслужване“;

Аналогичен е случаят с ПИН№ 187 /собственост на МО/. Този имот не е параметриран с ОУП и в ПУП за УПИ XIII-187 приема характеристиките и се определя устройствената зона съответстваща по територия – „Оз“.

За останалите ПИ в обхвата на ПУП се определят устройствени зони „Са“ и „Оз“ в съответствие с ОУП.

2.3 ЗЕЛЕНА СИСТЕМА.

Територията на ПУП попада изцяло в границите на защитена зона „Варненско - Белославско езеро“ с код BG0000191 по директивата на дивите птици и техните местообитания. С цел опазване на местообитанията е разработен доклад за мониторингови проучвания на орнитофауната – полеви наблюдения на миграцията през есенен сезон на 2018г. и наблюдения за зимуващи птици в периода декември2018 – март 2019г.

Докладът препоръчва в заблатената и водна част на УПИ III126,127,128,129 да се обособи паркова влажна зона със запазване на съществуващата флора и фауна в рамките на 6 дка.

Парковата влажна зона е част от зелената система, която основно се развива в урегулираните поземлени имоти. Устройствените зони Са и Оз изискват богато озеленяване 40-50% от което 1/3 висока растителност.

Съществен елемент на зелената система е транспортното озеленяване. Проектът предлага богато озеленена улична мрежа с озеленени тротоари и велоалеи.

2.4 ЗАБЕЛЕЖКИ.

В проекта територията в обхвата на разработката подлежи на първична регулация. Чл.16 от ЗУТ е приложен само при урегулиране на ПИ №№: 113, 114, 115, 138, 39 и 182 които са частна собственост. По силата на този член при нужда се отнема част от имотите за изграждане на техническа инфраструктура, социални дейности и озеленяване, но не по-вече от 25%.

За проекта е ползвана актуализирана извадката от кадастралната карта и имотния регистър за определената територия, предоставени от АГКК Варна.

Проектът е изработен в съответствие със Закона за устройство на територията, Наредба №8 за обем и съдържание на устройствените планове, Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, както и указанията на Общият устройствен план на Община Варна;

2.5 ИНФОРМАЦИОННО ОСИГУРЯВАНЕ.

Кадастрална карта в цифров вид от АГКК Варна; Копие от имотния регистър; Тахиметрична снимка за терена на МУ; Топографска карта М1:25000; Сателитна снимка; ТУП на Община Варна, Структурна схема на Южни приградски територии, ОУПО Варна-2013г.;ИПГВР на гр. Варна; Огледи на място и интервюта.

2.6 СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА – ПУП – ПРЗ:

1. Текстова част
2. ПУП – ПР;
3. ПУП – ПЗ;
4. Схема Вертикална планировка;
5. Схема Електроснабдяване;
6. Схема ВиК;