



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ

ОДОБРЕНО СЪС ЗАПОВЕД № РД-02-15-17/07.02.2014г.

МИНИСТЪР:

ДЕСИСЛАВА ТЕРЗИЕВА

**ЗАДАНИЕ**

**за проектиране на изменение на общия устройствен план (ИОУП) на община Царево**

**I. Необходимост от ИОУП на община Царево**

Общият устройствен план на община Царево е одобрен със заповед № РД-02-14-776/13.08.2008 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството при наличие на Становище по екологична оценка №1-2/2008г. на министъра на околната среда и водите. Актът за одобряване на ОУП, както и становището по екологичната оценка (ЕО) са оспорвани пред съда от неправителствени организации. В хода на съдебните производства становището по ЕО е оттеглено от министерство на околната среда и водите. На 15 януари 2014 г. с решение на петчленен състав на Върховния административен съд (ВАС) производството по оспорване на заповедта на министъра на регионалното развитие и благоустройството за одобряване на общия устройствен план на община Царево е прекратено. Решението на петчленния състав на ВАС е окончателно и не подлежи на обжалване, и влиза в сила от датата на постановяването му.

След 2008г. са направени изменения и допълнения в Закона за устройството на Черноморското крайбрежие в посока опазване на морските плажове и пясъчните дюни, за ограничаване на допустимото застрояване на в зона „А“ и др. Установено е, че около 70% от територията на община Царево е включена в границите на природен парк „Странджа“.

Съгласно Закона за устройство на територията (ЗУТ), общият устройствен план е основа за устройството и развитието на територията на общините. С него се определят

общата структура и преобладаващото предназначение на територията, видът и предназначението на техническата инфраструктура, като се осигуряват условия за устойчиво икономическо развитие на общността при оптимално ползване и съхранение на природните ресурси и околната среда и опазване на обектите на културно-историческото наследство.

Посочените обстоятелства, настъпилите промени в устройствените условия, степента на урбанизация въведена с действащия ОУП на община Царево, както и необходимостта от опазване на териториите с особена териториалноустройствена защита и осигуряване на екологичните параметри на ОУП, налагат изменение на плана.

## **II. Цели и задачи**


**Цел на плана** - Главната цел на ИОУП на община Царево е създаването на оптимална пространствена и функционална планова основа за дългосрочно устойчиво устройствено развитие, при щадящо използване на природните ресурси и опазване на уникалността на териториите, прилежащата акватория на Черно море и на недвижимото културно наследство.

**Задачи на проекта за ИОУП** - Предходните планове и програми със стратегическа насоченост (проекта за ТУП от 1997 г. и ОУП от 2008г.) извеждат и обосновават природогеографските дадености и потенциала на естествените ресурси като база за развитието на Община Царево.

Във връзка с горното, целта на ИОУП е създаването на условия за устойчиво използване на природните дадености в икономически и социален аспекти, което предполага изпълнението на устройствени задачи, ориентирани в следните направления:

- Регламентиране на процесите на по-нататъшната урбанизация на територията, с оглед поддържане на екологичното равновесие и опазване на природната среда от неблагоприятни антропогенни въздействия;
- Прилагане на съвременни критерии и подходи при валоризацията на елементите на природното и културното наследство като фактор на развитието;
- Осигуряване на баланс между опазването на богатото природно наследство на територията на общината и реализацията на ресурсовия му потенциал;
- Регламентиране на допустимо натоварване на естествените рекреационни ресурси.

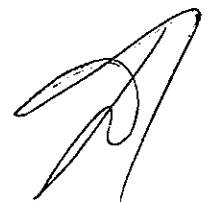
За съобразяване с режимите за опазването на защитените територии по Закона за защитените територии (ЗЗТ), защитените зони по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) и охранителните зони по ЗУЧК, и режимите за устройство на териториите, с проекта за ИОУП да се предвиди :



- устройствено зонирание, осигуряващо минимално разширение на вече урбанизираните територии, попадащи в зони с природозащитен режим;
- устройствени зони със занижени застроителни показатели и други устройствени правила и изисквания, осигуряващи спазването на природозащитните режими и опазването на компонентите на околната среда като цяло;
- въвеждане на режими за превантивна защита за части от територията, с действие до влизането в сила на планове за управление на природозащитни територии;
- защита на ценните горски територии и включването на части от тях в зелената система на общината като озеленени територии за широко обществено ползване;
- осигуряване на зелени паузи най-вече в крайбрежната част, с оглед съхраняване на пространствена непрекъснатост на природната среда и други.

### **III. Изисквания към ИОУП:**

1. Обхватът на изменението на плана включва цялата територия от община Царево.
2. Проектът за ИОУП да се изработи при спазване изискванията на ЗУТ, ЗУЧК, Закона за културното наследство и подзаконовите нормативни актове за тяхното прилагане.
3. Съгласно чл.125, ал.7 от ЗУТ, екологичната оценка е част от устройствения план. ИОУП трябва да се съобрази с определените от МОСВ режими за защитените територии и защитените зони, като се спазят и следните условия:
  - Точно отразяване на границите на защитените територии и защитените зони на територията на общината;
  - В крайбрежната зона и около водни обекти да се предвидят зелени коридори и запазване на природния ландшафт за осигуряване на опазването на местообитанията;
  - Степента на урбанизация и режимите на застрояване в защитените територии и защитените зони да се предвиди след оценка на кумулативното въздействие от реализирането на плана.
3. Определянето на границите на охранителните зони „А” и „Б” по чл. 10 и чл.11 от Закона за устройството на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК) да се съобрази с границите на морските плажове, определени в специализираните кадастрални карти и регистри за обектите по чл.6, ал.4 и ал.5 от ЗУЧК.
4. Устройствените режими за териториите, попадащи в охранителните зони, да се предвидят при стриктно спазване на изискванията и ограниченията на ЗУЧК.



5. В съответствие с отразените в кадастралната карта граници на морските плажове да се определи капацитета на морските плажове и другите рекреационни ресурси на територията, предмет на плана. Териториите с рекреационни функции – съществуващи и нови, да се определят при съобразяване с нормата на чл.27, ал.2 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

6. Да се изработи схема на акваторията, в която да се отразят съществуващите и новопредвидени пристанища и пристанищни съоръжения, както и други съоръжения или обекти, свързани с туристическата функция на крайбрежието и развитието на рибарството и аквакултурите.

7. Да се изработят план-схеми на елементите на техническата инфраструктура, които съгласно б4, ал.2 от ЗУТ са неразделна част от общите устройствени планове.

8. Да се определят териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита.

9. Изменението на ОУП да се изработи върху кадастралните карти за землищата на гр. Царево, гр. Ахтопол и селата Лозенец, Варвара, Синеморец и Резово, и картата на възстановената собственост за останалите землища – Фазаново, Велика, Изгрев, Кондолово, Българи, Кости и Бродилово.

10. В табличен или друг подходящ вид да се отразят идентификаторите или номерата на имотите, попадащи в устройствени зони извън съществуващите граници на урбанизираните територии с предвидена възможност за застрояване след промяна на предназначението на имотите.

11. ИОУП се придружава с изискващите се от чл.104, ал.2 от ЗУТ правила и нормативи за неговото прилагане и в зависимост от изискванията на Министерство на културата – със специфична правила и нормативи.

13. Прогнозен период – 15-20 години.

#### **IV. Информационно осигуряване**

Информационната основа за изработването на проекта за ИОУП включва:

- Опорен план – съгласно т. V. 2, б. “б”;
- Влезли в сила подробни устройствени планове и реализирано застрояване за териториите, намиращи се извън границите на урбанизираните територии. За онагледяване на тези данни да се изработи копие от действащия ОУП, в което да се отразят влезлите в сила подробни устройствени планове;

- Състоянието на природните ресурси, в т.ч. данни от специализирани проучвания/замервания от страна на компетентните органи; изпълнени мероприятия, свързани с опазването на околната среда;

- Промени в статута и/или режимите, отнасящи се за територии и обекти под особена териториалноустройствена защита, в т.ч. защитени територии и защитени зони на територията на община Царево съгласно информация, предоставена от Министерство на околната среда и водите;

- Планове, програми и др. документи, имащи отношение към устройството на общинската територия;

- Проекти на планове и програми, в т.ч. проект на план за управление на ПП „Странджа“;

- Друга необходима информация, достъпна чрез общинската администрация, контролни и експлоатационни дружества.

Кадастрална основа, която включва кадастралните карти за землищата на гр. Царево, гр. Ахтопол и селата Лозенец, Варвара, Синеморец и Резово, и картата на възстановената собственост за останалите земища – Фазаново, Велика, Изгрев, Кондолово, Българи, Кости и Бродилово, осигурени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

#### **V. Изисквания към изработването и представянето на ОУП**

1. Фази на изработване – предварителен и окончателен проект, съгласно чл.126 ал.4 от ЗУТ.

2. Предварителният проект съдържа:

а) обяснителна записка обосноваваща проектните предложения. Същата следва да включва и необходимите допълнителни проучвания и анализи, свързани с промените в актуалната обстановка;

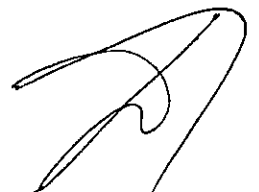
б) опорен план, изработен върху актуална кадастрална основа с отразени строителни граници на населените места, селищните образувания и отделни имоти или група имоти извън границите на урбанизираните територии с действащи подробни устройствени планове;

в) графична част на ИОУП;

г) план - схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и схемата за прилежащата акватория;

д) баланс на територията;

е) правила и нормативи за прилагане на ОУП;



ж) екологична оценка, изработена в обхват и съдържание съгласно изискванията на Министерство на околната среда и водите по Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие.

3. Съдържанието на проектната документацията на окончателния проект е идентично на горепосоченото, с отразени корекции и допълнения въз основа на бележките и препоръките от съгласуванията и от разглеждането в НЕСУТРП на предварителния проект.

4. Графичните материали на ИОУП да се изработят в обхвата на административните граници на община Царево в М 1:25 000 и за крайбрежните землища в М 1: 10 000 в обхват и съдържание, съгласно Наредба №8/2003 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове на МРРБ. Схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и схемата за прилежащата акватория се представят в М 1: 25 000 или друг подходящ мащаб.

5. Текстовите и графичните материали да се представят в два екземпляра на хартиен и цифров носител. Цифровият модел на плана да съдържа данни за устройството и застрояването на различните видове територии, устройствени зони и терени (вид, правила и нормативи за устройство и застрояване и др.п.) и да дава възможност за извличане на информация /паспорти/ по видове територии, устройствени зони, терени и обекти, както и справки по зададени критерии, вкл.за защитени територии и защитени зони.

#### **VI. Приложения:**

1. ОУП на Община Царево от 2008г. и крайбрежна зона, които се предоставят на изпълнителя от МРР в цифров вид.
2. Кадастрална карта и кадастрални регистри за землищата на гр. Царево, гр. Ахтопол и селата Лозенец, Варвара, Синеморец и Резово.
3. Карта на възстановената собственост за землищата на селата Фазаново, Велика, Изгрев, Кондолово, Българи, Кости и Бродилово.
4. Писмо на Министерство на културата с изх. № 04-05-26/06.02.2014г.
5. Писмо на Министерство на околната среда и водите изх. № 04-00-401/06.02.2014г. за приложимите процедури по ЗЗТ и ЗБР.

