ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ИОУПО/ НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството
ОДОБРЯВАМ
Зам.-Министър
Заповед № РД-02-14-530/13.07.2016 г.
София, 13.07.2016 г.

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

И

СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ

КЪМ ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

София, юли 2016 г.

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

Глава първа
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.
ОБХВАТ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН.

Чл.1.(1) Правилата и нормативите за прилагане на общия устройствен план на община Созопол определят изискванията и ограниченията за устройство, ползване, застрояване и опазване на територията на община Созопол и на прилежащата й акватория.

(2) Неразделна част от настоящите правила и нормативи за прилагане на ИОУПО са показателите за застрояване на отделните видове територии, устройствени зони и самостоятелни терени съгласно **Приложение № 1.**

Чл.2. Основната цел на общия устройствен план е да осигури устойчиво развитие и благоустрояване на община Созопол и на прилежащата й акватория в съответствие със специфичните за тях природни и обществено-икономически дадености и да създаде най-благоприятни условия за живеене, труд и отдих на постоянното й население и на гостите на община Созопол.

Чл.3. (1) В съответствие с целта по чл.2, правилата и нормативите конкретизират и допълват разпоредбите на Наредба № 7/2003 г. (Обн., ДВ, бр. 3 от 2004 г.) на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, наричана по-нататък накратко "Наредба № 7", както и установяват за определени територии режими на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 от ЗУТ.

(2) правилата и нормативите:

1.допълват номенклатурата на типовете и разновидностите на устройствените зони, определени с Наредба № 7, вкл. със специфични типове и разновидности и адаптират съдържанието им към конкретните условия;

2.обособяват части от териториите, регламентирани като устройствени зони с допълнителен специфичен режим от Наредба № 7, чието устройство и застрояване се подчинява на правила различни от тези на зоната/територията, в която попадат;

3.конкретизират пределните стойности на нормативите за устройство и застрояване на устройствените зони по Наредба № 7;

4.регламентират задължителни изисквания към последващото подробно устройствено планиране;

5.установяват правила за наблюдение, поддържане и отчитане на прилагането и изменение на общия устройствен план на общината.

Чл.4.(1) Общият устройствен план обхваща територията на община Созопол в административно-териториалните й граници. Общият устройствен план на община Созопол обхваща съществуващите и бъдещите урбанизирани и неурбанизирани територии на общината.

(2) Територията на община Созопол се разделя на две зони:

- Крайбрежна зона, включваща землищата на гр.Созопол, гр.Черноморец и с.Равадиново, обхващаща зона „А" и зона „Б" по ЗУЧК;
- Вътрешна зона, включваща землищата на останалите 9 села в общината.

(3) Графичната част на плана е изработена в мащаб 1:10 000 за крайбрежната зона и в мащаб 1:25 000 за цялата територия на общината.

(4) Неразделна част от общия устройствен план са:

1. правилата и нормативите за прилагането му;
2. специфичните правила и нормативи към него;
3. придружаващите го схеми и обяснителни текстове.

Глава втора
УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ.

Чл.5. (1) Според основното й предназначение, определено с общия устройствен план, територията на община Созопол се разделя на съществуващи и бъдещи урбанизирани територии (селищните територии на населените места и на селищните образувания с национално и местно значение) и извънурбанизирани територии - земеделски територии, горски територии, защитени територии и нарушени територии за възстановяване, територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта.

(2) В общия устройствен план са определени:

1. границите на крайбрежната плажна ивица (морските плажове) на територията на община Созопол, съгласно координатния регистър към одобрената кадастрална карта и приетите специализирани карти;
2. границите на охранителните зони „А" и „Б" по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК);
3. горските територии, териториите на защитните и рекреационните гори;
4. защитените територии по смисъла на Закона за защитените територии и защитените зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие;

5. защитените територии за опазване и социализация на недвижимото културно наследство;

6. участъците от акваторията със статут на обекти и зони с наличие на недвижимо културно наследство;

7. териториите, свързани със сигурността и отбраната на страната, включително охраната и контрола на държавната граница;

8. териториите и зоните, в които не се допуска ново строителство;

9. границите на урбанизираните територии;

10. границите за разширяване на съществуващите урбанизирани територии.

Чл.6.(1) Урбанизираните територии обхващат съществуващите селищни територии на гр. Созопол, гр. Черноморец и останалите девет села в общината, териториите на селищните образувания с местно и национално значение, определени с актовете за създаването им, както и териториите за разширение на населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на селищните образувания (курорти и курортни комплекси, ваканционни селища). Съществуващите и новите граници на урбанизираните територии са определени в графичната част на общия устройствен план на община Созопол.

(2) Извънурбанизираните територии са земеделски, горски, нарушени и защитени територии, пътища, водни течения, междуселищни инфраструктурни проводи, специални терени и терени с друго предназначение, които обхващат цялата останала територията на община Созопол.

(3) С общия устройствен план са предвидени параметрите за допустима урбанизация в извънурбанизираните територии, като са определени зоните, в които е допустимо застрояване и условията за промяна на предназначението им и за разрешаване на строителство.

Чл.7.(1) В урбанизираните територии се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени, със съответните сигнатури по Приложение №1:

1. група жилищни устройствени зони **(Ж)**;

2. група устройствени зони за обществообслужващи дейности **(Оо)**;

3. група производствени и производствено-складови зони **(Пп)**;

4. група смесени производствено- обслужващи устройствени зони **(Смф)**;

5. група устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система в урбанизираните територии **(Оз)**;

6. устройствена зона за спорт и атракции **(Сп-а)**;

7. група устройствени зони за курорт и рекреация **(Ок, Ос, Ов, Ок-Зз)**;

8. територии за особена и превантивна устройствена защита на културно-историческото наследство - **(с добавени * и ** към основното предназначение)**;

9. самостоятелни терени за опазване и социализация на НКН, без възможност за застрояване, **(цвят оранж)**;

10. самостоятелни терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура (цвят **т. сив**);

11. самостоятелни терени за специални обекти на сигурността и отбраната **(цвят св. розов);**

12. група устройствени зони за озеленяване и защитно озеленяване;(цвят **т. зелен)** ;

13. устройствена зона курортни гори, без възможност за смяна на предназначението **(цвят зелен)**;

14. устройствена зона за земеделски нужди с възможност за смяна на предназначението – далечна перспектива след 2020г за туристически чифлици, вилни селища и вилни зони **(Ок-Зз-д, Ос-д, Ов-д);**

15. гора с възможна смяна на предназначението за вилна зона – далечна перспектива след 2020г ;

16. ботаническа градина;

(2) Устройственото и функционалното предназначение, както и ограничения и изисквания при изработване на подробните устройствени планове за устройствените зони и самостоятелните терени по ал. 1 са посочени в **ГЛАВА ТРЕТА.**

Чл.8.(1) В извънурбанизираните територии се обособяват следните групи устройствени зони и самостоятелни терени със съответните сигнатури по Приложение №1:

1. земеделските територии: земеделски земи: ниви, трайни насаждения, лозя, ливади, пасища, мери;

2. горски територии ;

а) горски земи –широколистни гори;

б) горски земи – иглолистни гори;

в) горски земи – обслужващи територии;

г) горски земи – поляни, голини и пасища;

д) екокоридори и екозони, дерета, оврази;

е) територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта.

3. Група територии с особена и превантивна устройствена защита:

а) територии за защита на природни обекти, включващи природни резервати и поддържани резервати **(Рп)**, защитени местности **(Зм),** природни забележителности **(ПЗ)** сигнатура по Приложение **№ 1**;

б) територии с особена устройствена защита по ЗУЧК включващи морски плажове и дюни, крайбрежни скали, зона „А" и зона „Б";

в) група територии за защита на културно-историческото наследство **(Ткин)**, включващи територии и акватории на археологически резерват, АИР Созопол, защитени територии за опазване на НКН, територии и самостоятелни терени за

опазване на единични и групови НКЦ и охранителните им зони (територия и акватория);

г) охранителни зони на водоизточници за питейно водоснабдяване;

д) територии със специално предназначение за отбрана и сигурност;

4. нарушени и добивни територии, включващи:

а) зони за открити рудници и кариери;

б) депа за ТБО и строителни отпадъци;

в) нарушени територии за рекултивация и озеленяване;

(2) Сигнатурите, устройственото и функционалното предназначение, режимите за устройство и застрояване на съществуващите и новообразуваните урбанизирани зони и самостоятелните терени по чл. 7, ал. 1 и по чл.8, ал. 1 са посочени в **Приложение № 1.**

(3) В територии без буквено и цифрово обозначение на устройствена зона се приемат режима и показателите на графично обозначената устройствена зона.

Чл.9. Границите на устройствените зони и самостоятелните терени са определени в чертежите в мащаби 1:25 000 и 1:10 000 със съответните сигнатури и индекси.

Глава трета
ВИДОВЕ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Раздел I
ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.10. Жилищните устройствени зони на територията на община Созопол обхващат съществуващите жилищни територии в строителните граници на градовете Созопол и Черноморец и проектните им разширения, съществуващи селищни образувания с жилищна функция, жилищните територии в селата, както и предложените с плана жилищни зони за бъдеща урбанизация. Съществуващите и проектните жилищни устройствени зони са с преобладаващо застрояване с малка височина до 10м.

Чл.11. Обособените жилищни устройствени зони се диференцират на следните видове:

1. Жилищна устройствена зона с малка височина и наличие на НКН на територията на АИР Стар град Созопол, обозначена като Жм–кин1* ;
2. Жилищна зона с малка височина в градска среда в новия град Созопол и в Черноморец, означена като Жм – в градска среда;

3. Жилищна зона с малка височина в селата на общината, означена като Жм, села.

Чл.12. Границите на зоните за застрояване в УПИ се определят с ПУП с ограничителни линии за застрояване към прилежащите улици и към съседни УПИ по правилата на чл. 31, ал(1), т. 1 и 2, ал.4,5 и 6 и чл. 32 и чл.33 от ЗУТ.

Чл.13. Помещенията за обитаване и отдих се разполагат на или над първия надземен етаж, спрямо котата на проектния терен. Не се допускат жилищни помещения в подземен и полуподземен етаж. Котата корниз по всяка от фасадите се отчита спрямо котата на средноприлежащия проектен терен.

Чл.14. Пространството около сградите се предвижда за озеленени площи, както и за изграждане на подходи, алеи, рампи, открити паркинги на тревна фуга.

Раздел II
УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ

Чл.15. Устройствените зони за обществено обслужване обхващат формираните обслужващи центрове в общинския център гр. Созопол и в гр.Черноморец, както и проектните такива в територии за бъдеща урбанизация, осигуряващи ежедневното и периодично обслужване (търговско, делово, информационно и пр.) на жителите на общината, туристите и на транзитно преминаващи.

Чл.16.(1) Зоната на главния градски център на територията на АИР Созопол се застроява в съответствие с ПУП-ПРЗ и придружаващите го СПН на АИР Созопол и на План за опазване и управление на недвижими културни ценности по чл. 78 на ЗКН.

(2) Самостоятелни терени за обществено обслужване от публичния сектор са терените за училища, детски заведения, здравни и социални дейности, религия, култура и административни услуги, определени при спазване на нормативните изисквания;

(3) Обслужващите обекти за търговия се развиват предимно в зоните за обществено обслужване, както и в жилищните зони и в зоните за курорт и рекреация.

(4) терените за обществено обслужване, попадащи на територията на жилищните зони се устройват съобразно показателите за съответната жилищна устройствена зона.

Раздел III
УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ КУРОРТНИ И ВИЛНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Чл.17. На територията на община Созопол се обособяват следните курортни устройствени зони (Ок), включващи:

1. курортни зони с ниски показатели, ниско и комплексно застрояване в зелена среда (Ок1, Ок2, Ос).

2. курортни зони със средноетажно застрояване в съществуващи урбанизирани курортни зони и селищни образувания Ок3.

3. курортни зони с ниско застрояване в новоурбанизирани територии Ок4.

Чл.18. На територията на община Созопол се обособяват зони с възможна смяна на предназначението за курорт и отдих – вилни селища далечна перспектива (Ос-д), вилни зони – далечна перспектива (Ов-д).

Чл.19. В новоурбанизираните територии за курортни устройствени зони, с подробен устройствен план се предвижда свободно, свързано или комплексно застрояване.

Чл.20. На територията на община Созопол се обособяват два вида съществуващи и новоурбанизирани вилни устройствени зони:

1. Рекреационни устройствени зони за вилен отдих Ов1;
2. Рекреационни устройствени зони за вилен отдих с редуцирани показатели Ов2 в зони с особена устройствена защита с наличие на НКН или с План за управление на защитена местност .

Раздел IV
УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА КУРОРТНА И ЗЕМЕДЕЛСКА ФУНКЦИЯ - ТУРИСТИЧЕСКИ ЧИФЛИЦИ

Чл.21. На територията на община Созопол се обособяват устройствени зони за курортна и земеделска функция - туристически чифлици (Ок-зз), като специфична модификация на аграрния туризъм.

Чл.22. На територията на община Созопол се обособяват и зони с възможна смяна на предназначението за курортна и земеделска функция – туристически чифлици – далечна перспектива (Ок-зз-д)

Чл.23. В устройствени зони за курортна и земеделска функция - туристически чифлици в крайбрежната зона се забранява изграждане на големи животновъдни ферми за промишлено животновъдство, изсичането на съществуващата дървесна растителност и покриването и/или засипването на дерета и водни течения.

Чл.24. В устройствени зони за курортна и земеделска функция - туристически чифлици е допустимо изграждане на обекти за социални дейности и обществено обслужване при спазване на установените за тези територии максимални устройствени показатели.

Чл.25. Прилагането на ИОУП за устройствените зони с далечна перспектива (след 2020г.) започва след проведена процедура по реда на глава шеста от ЗООС и ЗБР и влизане в сила на административния акт, с който се съгласува/одобрява осъществяването.

Раздел V
УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ

Чл.26. На територията на устройствените зони за спорт и развлечения могат да се обособяват различни видове обекти за спорт и развлечения, предимно в извънселищни територии: открити спорни площадки и покрити спортни съоръжения, голф игрища, летища (площадки) за въздушни спортове, бази за водни спортове, картинг-писти, конни бази, атракционни паркове, мини картинг писти, панаири и други специфични развлекателни дейности;

Чл.27. В зоните за спорт и развлечения, с изключение на голфигрищата се допуска застрояване свързано само със спортните дейности. Минималната озеленена площ в териториите за спорт и атракции е 20% от площта на УПИ. Две трети от озелененатa площ е с висока дървесна растителност. До 40 % от нормативно определените паркоместа се осигуряват в подземни паркинг-гаражи.

Чл.28. При възникване на инвестиционни намерения за обекти за спорт и развлечения, същите са допустими в зоните за курорт и отдих и в зоните за курортна и земеделска функция – туристически чифлици. При спазване на пределно допустимите режими за устройство и застрояване за зоната, могат да се изграждат развлекателни съоръжения (атракциони) без ограничения във височина на съоръженията.

Раздел VI
УСТРОЙСТВО НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА.

Чл.29.(1) Зелената система на община Созопол се състои от съществуващите и новопредвидените озеленени площи за широко и ограничено обществено ползване в урбанизираните територии, защитните и рекреационните гори (курортни гори и местности, крайселищни паркове , гори и горски територии извън урбанизираните територии), горите и горските територии, попадащи в

защитените територии, обявени по реда на Закона за защитените територии и в защитените зони, обявени по реда на Закона за биологичното разнообразие.

(2) Основа на зелената система на община Созопол са озеленените площи за широко обществен достъп – курортните гори, градските паркове, градските и кварталните градини и сквервове, уличното озеленяване, защитни зелени пояси около водните обекти, екокоридорите и екозоните, озеленяването на сервитутните ивици на линейните съоръжения на техническата инфраструктура и др.

(3). Структуроформиращи елементи на зелената система на община Созопол са групата горски територии и самостоятелни залесени терени в селскостопанските територии.

Чл.30. Допълващи зелената система са озеленените площи за ограничено обществено ползване - озеленените площи в терените със специално предназначение: гробищни паркове, ботанически градини, защитни насаждения покрай деретата и съществуващи водни обекти (екокоридори и екозони) със запазване на съществуващата растителност, санитарно защитно озеленяване и зелени пояси около главни и общински пътища, самостоятелни терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути и други открити водни течения в новопредвидените урбанизирани територии (Тзв).

Чл.31. При урегулиране на УПИ във всички видове новоурбанизирани устройствени зони задължително се изисква заснемане на съществуващата висока растителност по видове.

Чл.32. При намаляване на горските територии, с предвидена възможност за промяна предназначението им за бъдещото им включване в урбанизираните територии, не се допуска намаляване на съществуващата лесистост съгласно разпоредбите на чл. 3, ал.1 от Закона за горите.

Чл.33. Не се допуска използване на инвазивни и неместни видове при озеленяването и възстановяването на нарушени терени.

Чл.34.(1). Устройството на специалните горски територии с рекреационно значение се извършва въз основа на цялостни специализирани подробни устройствени планове по чл. 111 ЗУТ, изготвени в съответствие с горскостопанските планове или програми.

(2) С плановете по ал.1 се определят основните функции и допустимите дейности в курортните гори. Допускат се дейности, свързани с рекреация и пешеходен туризъм.

Чл.35. В зоните предвидени за озеленяване: курортни гори, защитно озеленяване, друг вид озеленяване не се допуска промяна на предназначението на териториите с цел обитаване, курорт и отдих,производствени и складови

дейности. Инфраструктурата на отдиха на открито и туризма (алеи, заслони, поставяеми елементи и оборудване – пейки, маси, огнища, детски съоръжения и др.) се изгражда по изискванията на Закона за горите, без смяна предназначението на територията.

Чл.36. В озелененните площи с широко обществено ползване, както и в озелененните площи с широк обществен достъп, могат да се разполагат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство и да се изграждат детски площадки, площадки за спортни и културни дейности - концертни естради, летни амфитеатри, изложбени площи и др. открити обекти, които не могат да заемат повече от 2 % от площта на озелененните площи. На територията на АИР Созопол те се допускат при спазване на ЗКН.

Раздел VII
ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Чл.37. Горските територии обхващат следната група горски устройствени зони и самостоятелни терени:

1. Устройствена зона за горски територии без смяна на предназначението както следва: широколистни и иглолистни гори, горски земи нелесопригодни площи, поляни, голини и пасища, горски земи обслужващи територии;

2. Защитни гори около водни площи и течения, дерета и оврази с функция на екокоридори;

3. Специални горски територии за разсадници.

4. Територии, заети от дерета и открити водни течения заедно с предвидените около тях зони с размери 30 м двустранно от талвега на дерето, представляват екокоридори за осигуряване на биологичния обмен между площните горски територии и морския бряг.

Чл.38.(1) Устройството на зоните за горските територии се извършва въз основа на цялостни специализирани ландшафтноустройствени или горскостопански планове.

(2) С плановете по ал.1 се определят основните функции и допустимите дейности в горските територии. Допустимите дейности в горски територии попадащи в обхвата на Зоните по Натура 2000 следва да съответстват на изискванията и ограниченията установени за всяка зона.

(3) В горските територии по ал. 1 се допуска изграждане на туристическа инфраструктура, несвързана с промяна предназначението на поземлените имоти – пътеки (в т.ч. за достъп до експонирани обекти на недвижимото културно наследство), информационни съоръжения, места за почивка и други обекти, които не са трайно свързани с терена.

Чл.39. Изработване на ПУП в горски територии с възможна смяна на предназначението по ОУПО се допуска след: представяне на становище/удостоверение от ТП „ДГС Бургас" или ТП "ДЛС Ропотамо" за вида границите и площта на горските територии в обхвата на ПУП, като широколистни и иглолистни гори, нелесопригодни площи, голини, поляни и пасища.

Раздел VIII
ЗОНИ ЗА ПРИРОДОЗАЩИТА - ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ ПО ЗООС И ЗБР

Чл.40. Границите на защитените територии по Закона за защитените територии са определени с актовете за създаването им и са отразени в графичната част и цифровия модел на проекта за ИОУПО Созопол в М 1:25000 и 1:10000. Допустимите дейности и мероприятия следва да съответстват на охранителните им режими.

Чл.41. Дейности в защитените територии се извършват в съответствие с режима на дейностите, установени по реда на Закона за защитените територии, със Заповедта за одобряване и с план за управлението им.

Чл.42. За териториите, които са предмет на урбанистична намеса и попадат в защитените зони са валидни условията и мерките за предотвратяване или намаляване на въздействието върху местообитанията или видовете, предмет на опазване в съответната защитена зона, включени в Становище по ЕО №2-2-2014г. на Министъра на околната среда и водите. За тях се изготвят подробни устройствени планове, които се придружават от оценка за съвместимостта им с предмета и целите на опазване на съответната защитена Зона, изготвена при условията и по реда на Закона за биологично разнообразие и в съответствие с предписание на компетентния орган.

Чл.43. Изменението на Общия устройствен план на община Созопол за зони Ок-4-1^{а}, Ок4-2^{а}, и Ок3-1^{а} се прилага или не се прилага в зависимост от окончателното решение на ВАС по отношение на границите на ЗМ „Беглик таш - Ропотамо", съгласно Заповед № РД 105/05.02.2013г на министъра на околната среда и водите.

Раздел IX
ИЗИСКВАНИЯ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЧНИТЕ УСЛОВИЯ.

Чл.44. Подробните устройствени планове,за които се изисква провеждане на процедура по ОВОС/ЕО по реда на гл. Шеста от ЗООС и оценка на степента на въздействие с предмета и целите на опазване на защитените зони по ЗБР да се одобряват след съгласуване от компетентните органи по околна среда.

Чл.45. Около съществуващите дерета и оврази, естествените и изкуствените водни площи със значение на биокоридори се обособяват 30 метрови буферни ивици двустранно спрямо талвега на дерето, бреговата линия на водните площи и речните корита. В тях не се допуска застрояване, корекции на ландшафта и земни работи, промяна на естествената растителност и плътни огради.

Чл.46. С подробните транспортно-комуникационни схеми към подробните устройствени планове за новоурбанизираните територии, при техническа възможност, се предвиждат велосипедни полоси в обхвата на улиците или самостоятелни велосипедни алеи и велосипедни паркинги.

Чл.47. При изработване на подробни устройствени планове за територии в близост до водоизточници за питейно-битово водоснабдяване, ПУП следва да бъдат съобразени с определените санитарно-охранителни зони, забраните и ограниченията в тях.

Чл.48. С подробните устройствени планове за устройствените зони с обекти с повишени изисквания за шумозащита – детски, здравни и учебни заведения, се предвижда изграждането на шумозащитни екрани и/или зелени пояси около източниците на шум.

Чл.49. В част „Озеленяване" на инвестиционнните проекти, за обекти ситуирани в границите на защитените зони се прилагат местни за района растителни видове, като не се допуска прилагане на инвазивни видове.

Чл.50. Морският плаж в залива Вромос да се използва за рекреационни цели след достигане на нормално фоново състояние по отношение на радионуклеидите.

Чл.51. Да не се допуска одобряването на ПУП и застрояване в района на залива „Вромос" за устройствени зони вилно строителство - Ов1- 23, Ов1- 25 и Ов1- 26 и за туристически чифлици - Ок-3з/17д и Ок-33/19д, , както поземлени имот в близост до рекултивираните хвостохранилища на бившата мина „Росен" (№ № R1, R2 и R3), депото за радиоактивни пясъци от почистването на плаж „Вромос" (хвостохранилище № R4) и бившия канал за отвеждане на радиационно замърсените води, до изготвяне на експертна оценка доказваща липса на радиоактивно замърсяване и ниво на радиоактивния фон.

Чл.52. Предвижданията на ОУП в района на мина „Росенец", конкретно за устройствени зони Ов 1/75 и Оо 78 в землището на с. Крушевец, могат да се реализират след доказване, че не се очаква отрицателно въздействие върху средата за обитаване от мината и отделяне на наднормени вредности в околната среда.

Чл.53. Да не се допуска застрояване в границите на заливаемите тераси на реките и сервитута на хидротехническите съоръжения.

Чл.54.(1) В територии с активни свлачищни процеси, с потенциални условия за свлачища и в терени, засегнати от древни свлачищни процеси, както и в районите на водните течения последващото устройствено и инвестиционно проектиране се основава на инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания.

(2) В териториите по алинея 1 строителство се допуска при условията на чл.95 и чл.96 от ЗУТ.

Чл.55.(1) По съществуващи и нови комуникационни артерии (пътища и улици) през или в близост до населени места и селищни образувания с шумово натоварване над граничните стойности на нивата на шума по Наредба № 6/2006 на МЗ и МОСВ за показателите за шум в околната среда, с ПУП в зависимост от конкретните условия се предвижда шумозащитно озеленяване в необходимия обхват и ширина или изграждането на изкуствени шумозащитни екрани.

(2) При липса на теренни или други условия за изграждане на шумозащитните съоръжения по ал. 1, в правилата за прилагането на ПУП се включва изискване за задължително реализиране на защитно озеленяване в границите на УПИ, прилежащи на пътя.

Раздел XI
УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОХРАНИТЕЛНА ЗОНА „А" И ОХРАНИТЕЛНА ЗОНА „Б" ПО ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВОТО НА ЧЕРНОМОРСКОТО КРАЙБРЕЖИЕ.

Чл.56.(1) Охранителна зона "А" с режим на особена териториалноустройствена защита обхваща частта на акваторията на Черно море с широчина 200 м, измерена от бреговата линия, крайбрежната плажна ивица и част от територията, попадаща в ивица с широчина 100 м извън териториите на населените места, измерена по хоризонтала от границите на морския бряг или на морските плажове, в съответствие със специализираната карта на АГКК.

(2) Островите Св. Иван и Св. Петър, попадат изцяло в зона „А".

(3) Охранителна зона "Б" със специфични характеристики на територията и специален режим за опазване на териториалните ресурси обхващаща териториите, попада в ивицата с широчина 2 км от границата на зона "А". В границите на охранителна зона „Б" не се включват урбанизираните територии на град Созопол, на гр. Черноморец и с. Атия, определени към датата на влизане в сила на ЗИД на ЗУЧК.

Чл.57. Устройството и застрояването на поземлени имоти, части от които попадат едновременно в охранителни зони "А" и "Б" по Закона за устройството на Черноморското крайбрежие се определя съобразно изискванията на съответната зона.

Чл.58. За осигуряване на свободен достъп до морския бряг се изработват цялостни подробни устройствени планове в обхвата на териториите зад плажните ивици. С тях се осигурява непрекъсната крайбрежна пешеходна и велоалея, автомобилен достъп и площи за паркинги, както и напречни връзки от нея към прилежащите територии.

Чл.59.(1) За определяне на конкретното предназначение, устройство и застрояване в новоурбанизираните територии, попадащи в охранителна зона „А" или в охранителна зона „Б", се изработват подробни устройствени планове по реда и условията на чл. 16 или на чл. 17 от Закона за устройство на територията.

За отделни поземлени имоти се изработват ПУП – ПЗ, при условията на чл.59 във връзка с чл.60 от ЗУТ.

(2) Разрешението за изработване на ПУП по ал. 1 се дава по реда на ЗУТ и въз основа на приета от ОбЕСУТ транспортно-комуникационна схема за устройствената зона, в която попадат имотите.

Преходни и заключителни разпоредби

§ 1. Точните граници и площи на морските плажове и пясъчни дюни се определят по одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри и приетите специализирани карти и регистри на морските плажове и пясъчните дюни.

§ 2. Оригинали на графичната част на изменението на общия устройствен план на община Созопол се съхранява в Министерство на регионалното развитие и благоустройството и в община Созопол.

§ 3. Правилата и нормативите за прилагане на изменението на Общият устройствен план на община Созопол са приети с решение № УТНЕ-01-02-11/14.06.2016 г. на НЕСУТРП, одобрени са със заповед № РД-02-14-539/13.07.2016 г. на министъра на РРБ за одобряване на изменението на Общият устройствен план на община Созопол и са неразделна част от плана, съгласно чл. 104, ал. 2 от ЗУТ и чл. 18, ал. 2 от Закона за устройството на Черноморското крайбрежие.

СПЕЦИФИЧНИ ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ТЕРИТОРИИ ЗА ЗАЩИТА НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО

Чл.1. Настоящите „Специфични правила и нормативи за устройство и застрояване на територии за защита на културно-историческото наследство" имат за цел да осигурят устройствени условия за опазване и социализация на недвижимото културно наследство на територията на община Созопол и прилежащата и акватория в процеса на прилагането на ИОУПО.

Чл.2. Със специфичните правила и нормативи за приложението на ОУПО се определят целите, задачите и начините за устройство на защитените територии за недвижимото културно наследство в съответствие с режимите за опазване, определени по реда на Закона за културното наследство (ЗКН).

Чл.3. С ИОУПО се определят зони и самостоятелни терени за особена и за превантивна туриториално-устройствена защита на недвижимото културно наследство. За тези територии и обособени терени на групови и единични недвижими културни ценности се прилагат режимите на опазване, респ. документите и процедурите, регламентирани в раздел V „Териториалноустройствена защита" от ЗКН.

Чл.4. Дейностите свързани с опазването на археологическите недвижими културни ценности се осъществяват от Археологически музей Созопол и Центъра за подводна археология, във връзка с чл.12, ал (6) от ЗКН.

Чл.5. В графичната част на ИОУПО за територията на община Созопол са обозначени:

1. териториите за особена и превантивна устройствена защита на културно-историческото наследство - (съответно с добавени знак * и знак ** към основното предназначение);
2. самостоятелни терени за опазване и социализация на НКН, без възможност за застрояване; (цвят оранж)
3. единични и групови координатно идентифицирани археологически обекти от Автоматизираната информационна система (АИС) на Археологическата карта на България (АКБ), известни към момента на неговото одобряване.

Чл.6.(1) Зоните с наличие на идентифицирани и категоризирани недвижими културни ценности (НКЦ) се определят като зони с режим на особена териториално-устройствена защита, съгласно чл. 10, ал (2) от ЗУТ и чл.78 от ЗКН.

(2) Обособените терени по ал. (1) са предназначени за дейности, насочени към опазването и социализация на недвижимите културни ценности и се устройват в съответствие с режимите за опазване, респ. документите и процедурите, регламентирани със заповедта за тяхното обявяване.

Чл.7. За защитените територии за опазване на недвижимото културното наследство към ПУП се разработват Специфични правила и нормативи, съобразени с режимите на опазване на недвижимите културни ценности, които се съгласуват по реда на чл.80 от ЗКН.

(1) Устройствената защита се въвежда както следва:

1. Единични културни ценности и техните граници;

2. Охранителните зони на Единични културни ценности и границите на Груповите културни ценности;

3. Охранителни зони на Груповите културни ценности.

(2) Подробните устройствени планове за защитените територии за опазване на недвижимите културни ценности, инвестиционните проекти и исканията за намеси в тези територии се осъществява след съгласуване по реда на чл.84 от ЗКН, във връзка с чл. 80 и чл. 83 от същия закон.

(3) Инвестиционните проекти се одобряват въз основа на влезли в сила ПУП и РУП в обхват съгласно чл. 79, ал(4) от ЗКН, съгласувани по реда на ЗКН.

Чл.8. Устройствените зони в границите на Архитектурно-историческия резерват Стар град Созопол, археологическия резерват Античен град Аполония и зоните, обозначени с оранжев контур 1мм и графичен знак * след номера на зоната се определят като територия/акватория с особена териториално-устройствена защита за опазване и социализация на НКН.

Чл.9. (1) Неразделна част от Специфичните правила и нормативи за прилагане на ИОУПО Созопол за територии с особена териториалноустройствена защита, са режимите за опазване на НКЦ, определени по реда на ЗКН.

(2) Към датата на одобряване на ИОУПО Созопол Режимите за опазване са приложени към Обяснителната Записка по подсистема недвижимо културно наследство.

Чл.10. Териториите с данни за наличие на археологически обекти и с прогноза за бъдещи разкрития, обозначени с оранжев контур 1мм и графичен знак ** след номера на зоната се определят като територия/акватория с превантивна териториалноустройствена защита за опазване и социализация на НКН.

Чл.11.(1) Изменението на режима за превантивна устройствена защита за един или група имоти в режим на Особена териториалноустройствена защита се осъществява въз основа на Решение на Комисия по ЗКН и заповед на Министъра на културата.

(2) Отпадането на режима на превантивна устройствена защита за опазване на НКН за един или група имоти се осъществява след археологически проучвания по реда на ЗКН и доказана липса на археологически обекти.

Чл.12. В зоните с Превантивна устройствена защита означени в графичната част на ОУПО със знак ** след сигнатурата за основната им устройствена зона с предполагаемо наличие на археологически НКЦ, ПУП се процедира след съгласуване с МК.

Чл.13. За археологическите обекти и могили идентифицирани в АИС на АКБ, попадащи в горски територии до определяне на граници и режими на опазване, се установява сервитут за опазване на прилежащата територия на недвижимата културна ценност с отстояние/радиус от 200м, в който не се допускат стопански сечи, изграждане на трасета и съоръжения на техническа инфраструктура, залесителни и други лесоустройствени мероприятия нарушаващи прилежащия културен пейзаж и целостта на почвения слой.

Чл.14. (1) За археологическите резервати в територията – о-ви Св. Иван и Св. Петър и за полуостров Св. Св. Кирик и Юлита, попадащ в обхвата на АИР Стар град Созопол, до окончателно приключване на археологическите проучвания не са допустими благоустройствени, строителни, селскостопански, мелиоративки и други дейности, които биха нарушили целостта на почвения слой.

(2) Режимът на застрояване в недвижима културна ценност Via Sacra да се определи след окончателното становище на Министерство на културата.

Чл.15. В акваторията около резерватите-острови Св. Иван, Св. Петър и полуостров „Св. Св. Кирик и Юлита, всички дейности и действия, свързани с накърняване на морското дъно се съгласуват с Министерството на културата и с Министерството на отбраната, след предварително становище на Центъра за подводна археология.

Чл.16. До одобряване на ПУП и инвестиционни проекти за УПИ в зоните за бъдеща урбанизация с установена превантивна защита за имоти съдържащи координатно идентифицирани археологически обекти от АИС на АКБ, се прилагат изискванията по чл.35, от Наредба №7 на МРРБ.

Чл.17. За територията на Археологически резерват „Античен град Аполония" и територията на АИР „Стар град Созопол" се изработва План за опазване и управление на основата на чл.14, т.9 от ЗКН, във връзка с чл.81, ал.1 от ЗКН, в

който се включват режимите, специфичните правила и нормативи по чл.78, т.1 и 3 от същия закон.

Чл.18. Със съдействието на НИНКН, който създава и поддържа специализирана карта и регистри по смисъла на чл. 32, ал. 1, т. 2 от Закона за кадастъра и имотния регистър на недвижимото културно наследство, общинската администрация организира уведомяването на собствениците на имоти, в които са декларирани археологически недвижими културни ценности и техните охранителни зони, както и за приетите режими за тяхното опазване.

Чл. 19. (1) С цел осигуряване политиките за опазване и социализация на недвижимото културно наследство при прилагане на ИОУПО, община Созопол инициира разработване на Специализирана стратегия за опазване и социализация на недвижимото културно наследство.

(2) на основание чл.17, ал(1) т.2 от ЗКН към община Созопол се създава обществен съвет за закрила на културното наследство като съвещателен орган.

Заключителна разпоредба

§ 1. Специфичните правила и нормативи за прилагане на изменението на Общият устройствен план на община Созопол са приети с решение № УТНЕ-01-02-11/14.06.2016 г. на НЕСУТРП, одобрени са със заповед № РД-02-14-539/13.07.2016 г. на министъра на РРБ за одобряване на изменението на Общият устройствен план на община Созопол и са неразделна част от плана, съгласно чл. 13, ал. 3 и ал. 6 от ЗУТ и чл. 18, ал. 2 от Закона за устройството на Черноморското крайбрежие.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

по чл. 7, ал. (1) и чл. 8, ал. (1) от

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ на ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СОЗОПОЛ

СИГНАТУРИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ.

1. Сигнатури по чл. 7, ал. (1) – урбанизирани територии

1. група жилищни устройствени зони (Ж);

2. група устройствени зони за обществообслужващи дейности (Оо);

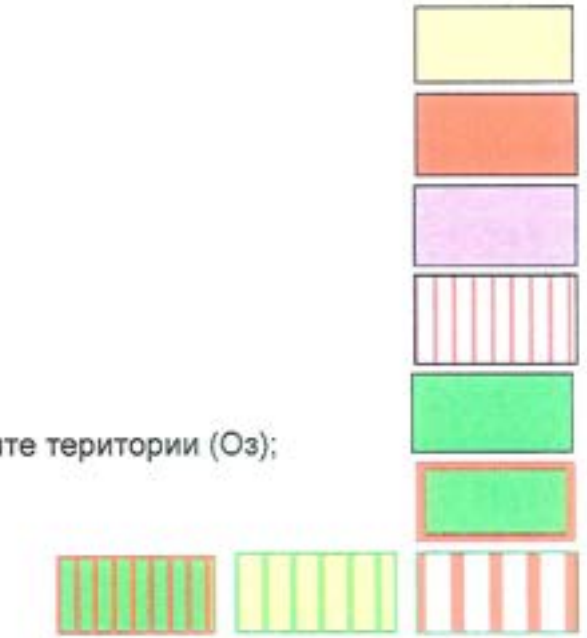
3. група производствени и производствено-складови зони (Пп);

4. група смесени производствено- обслужващи устройствени зони (Смф);

5. група устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система в урбанизираните територии (Оз);

6. устройствена зона за спорт и атракции (Сп-а);

7. група устройствени зони за курорт и отдих (Ок, Ов) туристически чифлици (Ок-Зз)



8. територии за особена и превантивна устройствена защита на НКН - (с * и ** към основното предназначение);

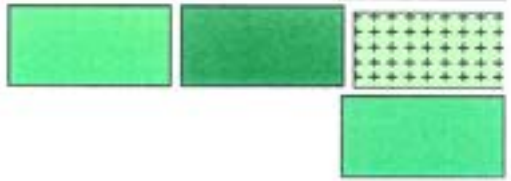


9. самостоятелни терени за опазване и социализация на НКН, без възможност за застрояване;(цвят оранж)



10. самостоятелни терени на градското стопанство, техническата инфраструктура, пристанища

11. самостоятелни терени за специални обекти на сигурността и отбраната (цвят св. розов).



12. група устройствени зони за озеленяване и защитно озеленяване, гробищен парк ;

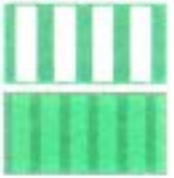
13. устройствена зона курортни гори (цвят зелен, сигнатура по легендата);

14. земеделски земи с възможност за смяна на предназначението – далечна перспектива туристически чифлици, вилни селища



(Ок-Зз-д, Ос-д,)

15. гора с възможна смяна на предназначението за вилна зона (сигнатура по легендата);



16. ботаническа градина; сигнатура по легендата

2. Сигнатури по чл. 8,ал. (1) извънурбанизирани територии

1. земеделските територии:



ниви, трайни насаждения, лозя, ливади, пасища, други

животновъдни ферми, селскостопански дворове 

2.Горски територии

а) горски земи –широколистни гори; сигнатура по легендата

б) горски земи – иглолистни гори; сигнатура по легендата

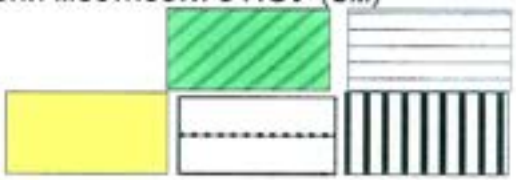
в) горски земи – обслужващи територии; сигнатура по легендата

г) горски земи – поляни, голини и пасища; сигнатура по легендата

д) екокоридори и екозони, дерета, оврази; сигнатура по легендата 

3. Група територии с особена и превантивна устройствена защита:

а) територии за защита на природни обекти, - природни и поддържани резервати (Рп), защитени местности с ПОУ (Зм)

б) морски плажове и дюни, крайбрежни скали," сигнатура по легендата 

граници на територии с особена устройствена защита по ЗУЧК зона „А"

граници на територии с особена устройствена защита, включващи зова „Б" по ЗУЧК

в) група територии за защита на НКН - територии/акватории и охранните им зони

г) охранителни зони на водоизточници за питейно водоснабдяване; сигнатура по легендата 

зони по Натура 2000 за местообитанията на птиците и на природните местообитанията и местообитанията на видовете, 

4. Нарушените и добивни територии, включващи:



а) зони за открити рудници и кариери; сигнатура по легендата

б)депа за ТБО и строителни отпадъци; сигнатура по легендата

в) нарушени територии за рекултивация и озеленяване; сигнатура по легендата

ВИДОВЕ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И УСТРОЙСТВЕНИ РЕЖИМИ НА УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ

ЖИЛИЩНИ ЗОНИ

Жм – ЖИЛИЩНИ ЗОНИ с малка височина, гр.Созопол- нов град,гр. Черноморец Кк ≤10м

Плътност на застрояване, Пзастр.в %	Интензивност на застрояване, Кинт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 60%	max 1,5	min 40%

Жм – КИН ЖИЛИЩНИ ЗОНИ за АИР Созопол – стар град по Наредба 8/1981г и СПН

Плътност на застрояване, Пзастр.в %	Интензивност на застрояване, Кинт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 90%	max 1,5	10÷40%

Жм – ЖИЛИЩНИ ЗОНИ с малка височина, Кк ≤10м, села

Плътност на застрояване, Пзастр.в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 40%	max 1,2	min 40%

Оо – ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, Кк ≤10м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 60%	max 1,5	min 30%

Предвижда се в новия град Созопол и обслужващите центрове на курортните локализации;

ГРУПИ ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ

Курорт и отдих, означен като **Ок**; Ваканционно селище, означено като **Ос**;
Вилна зона, означена като **Ов**; Туристически чифлици – **Ок-Зз.**

Ок1, Ос –ТЕРИТОРИИ ЗА КУРОРТ И ДОПЪЛВАЩИ ДЕЙНОСТИ, ВАКАНЦИОННИ СЕЛИЩА, Кк ≤10м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 20%	max 0,5	Минимум 60%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

Ок2 – ТЕРИТОРИИ ЗА КУРОРТ И ДОПЪЛВАЩИ ДЕЙНОСТИ, Кк ≤10м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 20%	max 0,7	Минимум 50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

Ок3 – ТЕРИТОРИИ ЗА КУРОРТ И ДОПЪЛВАЩИ ДЕЙНОСТИ, Кк ≤15м, съществуващи

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 30%	max 1	Минимум 50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

Ок4 – ТЕРИТОРИИ ЗА КУРОРТ И ДОПЪЛВАЩИ ДЕЙНОСТИ, Кк ≤10м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 30%	max 1	Минимум 50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

Ов1 – рекреационни устройствени зони за вилен отдих, Кк ≤7,0м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 20%	max 0,8	50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

Ов2 – РЕКРЕАЦИОННИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА ВИЛЕН ОТДИХ, С ПЛАН ЗА УПРАВЛЕНИЕ – Кк ≤6,4м, от кота корниз до кота било 2,50м –
Защитени зони с план за управление

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 20%, петно на сградата 12/14м	max 0,5	70%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

Ок-Зз– курортна и земеделска функция, – туристически чифлици, Кк ≤7м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, Кинт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 8%	max 0,25	80%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за лозя и овощни насаждения.

Ок-к– КУРОРТНА ФУНКЦИЯ – КЪМПИНГ, зона бунгала и зона палатки, Кк≤4,5м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, Кинт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
10%	0,1	80%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за висока растителност

ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ

Озелененните площи за общо ползване в курортите трябва да заемат не по-малко от 20 на сто от общата територия на курортната локализация.

Оз – зони за озеленяване – 12 м^2/обитател – Чл.31. (1) от Наредба 7

Плътност на застрояване макс. от 1 до 2% от площта – за обслужващи обекти и преместваеми търговски обекти – чл. 31 от Наредба 7

ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ

Сп-а – ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ – 12 м^2/обит; чл.33 (1) от Наредба 7, минимална озеленена площ на УПИ – 20% – чл.33 (2) от Наредба 7

Сп-а ГОЛФ ИГРИЩА – зона за застрояване до 30% от УПИ, Кк ≤7м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 20	max 0,5	min 50%

Пп- ПРОИЗВОДСТВЕНИ, ПРОИЗВОДСТВЕНО-СКЛАДОВИ ЗОНИ, Соп - СМЕСЕНИ ОБСЛУЖВАЩО-ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЗОНИ

Пп – Предимно производствена, производствено-складова зона, Кк ≤10м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 80	max 2,0	min 20%

Смф – Смесена обслужващо-производствена зона Кк ≤10м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 60	max 2,0	min 30%

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РЕЖИМИ по ЗУЧК:

Всички устройствени зони в границите на зона „А" по ЗУЧК приемат устройствения режим на зона „А".

Зона А, по Закона за устройство на Черноморското крайбрежие, Кк ≤7,5м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 20%	до 0,5	70%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

Всички устройствени зони в границите на зона „Б" по ЗУЧК приемат устройствения режим на зона „Б".

Зона Б, по Закона за устройство на Черноморското крайбрежие, Кк ≤10м

Плътност на застрояване, Пзастр. в %	Интензивност на застрояване, К инт.	Необходима озеленена площ, Позел. в %
max 30%	до 1,5	50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

Всички проектни устройствени зони в границите на зона „А" без действащ Подробен устройствен план приемат устройствения режим на зона „А".

Всички проектни устройствени зони в границите на зона „Б" без действащ Подробен устройствен план приемат устройствения режим на зона „Б".

В територии без буквено и цифрово обозначение на устройствена зона се приемат режима и показателите на графично обозначената устройствена зона в основния чертеж.

В териториите с наличие на археологически културни ценности ПУП се процедират след предварителни археологически проучвания и съгласуване с МК.

Строителни дейности се разрешават след проведени археологически проучвания и съгласуване на инвестиционните проекти с МК.