

Константин Калинков
Анна Господинова

У Р Б А Н И С Т И К А

2016

Издаелство „Наука и икономика“
Икономически университет – Варна

СЪДЪРЖАНИЕ

Предговор	12
Глава първа	
УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ – ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ОСНОВА ЗА РАЗВИТИЕ НА УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ	
1.1. Ролята на устройствените планове за усвояване на градската територия	15
1.2. Ролята на устройствените планове за усвояване на извънселищната територия	24
1.3. Европейски принципи за развитие на градската територия.....	27
Глава втора	
ТЕРИТОРИИ С ОГРАНИЧИТЕЛЕН РЕЖИМ НА УСВОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ	
2.1. Режими за устройство на територията – теоретична основа	33
2.2. Ограничителен режим на усвояване на поземлени имоти в защитени територии	38
2.3. Ограничителен режим на усвояване на поземлени имоти в територии, попадащи в екологичната система „Натура - 2000”	41
2.4. Ограничителен режим на усвояване на поземлени имоти на територията на Българското черноморско крайбрежие	45
Глава трета	
ПОЗЕМЛЕНИ РЕСУРСИ	
3.1. Земята като природна даденост	52
3.2. Концепции за земята	60
3.3. Земята в урбанизираните територии	63

Глава четвърта

ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, УРЕГУЛИРАНЕ

4.1. Поземлен имот – същност и характеристика	68
4.2. Ретроспекция на урегулирането на поземлени имоти	72
4.3. Урегулиране на поземлени имоти	79

Глава пета

КАДАСТЪР, КАДАСТРАЛНА КАРТА, КАДАСТРАЛНИ РЕГИСТРИ, ИДЕНТИФИКАТОР НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В КАДАСТЪРА

5.1. Историческо развитие на кадастъра	85
5.2. Кадастър	89
5.3. Кадастрална карта	93
5.4. Кадастрални регистри	95
5.5. Идентификатор на недвижимите имоти в кадастъра	101

Глава шеста

ВИДОВЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

6.1. Общи устройствени планове на градовете	104
6.2. Подробни устройствени планове на населените места	109
6.3. Вертикално планиране.....	116
6.3.1. Нивелационен план	117
6.3.2. Нивелетен план	118

Глава седма

ВЪЗЛАГАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ, ОБЯВЯВАНЕ И ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ

7.1. Информационна-техническа основа на устройствените планове.....	122
7.2. Създаване, одобряване и влизане в сила на устройствените планове	124
7.3. Условия и ред за изменение на устройствените планове.....	135

Глава осма

РЕЖИМИ ЗА УСТРОЙСТВО НА УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ

8.1. Предназначение на териториите и поземлените имоти	138
8.2. Показатели за устройство на поземлените имоти	139
8.3. Устройство на жилищни територии	141
8.4. Устройство на производствени територии	144
8.5. Устройство на територии за рекреационни дейности	146
8.6. Устройство на озеленени територии	148
8.7. Устройство на територии за спорт и развлечения	150
8.8. Устройство на територии с културно-историческо наследство.....	150
8.9. Устройство на територии със смесено предназначение	151
8.10. Устройство на територии за обществено обслужване	153
8.11. Устройство извън границите на населените места в земеделски, горски, защитени и нарушени територии	155
8.12. Устройство на уличната мрежа, пътищата и транспортните съоръжения.....	158
8.13. Устройство на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения	162
8.14. Устройство на енергийни мрежи и съоръжения	163
8.15. Устройство на хидромелиоративните мрежи и съоръжения	164

Глава девета

РЕЖИМИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

9.1. Видове застрояване, параметри на застрояването.	166
9.1.1. Начин на застрояване	166
9.1.2. Характер на застрояване.....	167
9.1.3. Линии на застрояване	168
9.1.4. Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване в урегулирани поземлени имоти	170
9.1.5. Разполагане на постройките на допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти	177

9.1.6. Временни строежи	180
9.2. Издатини на сгради.....	183

Глава десета

ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА

10.1. Оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) и устройственото планиране	186
10.2. Възможни въздействия върху околната среда от реализирани устройствени дейности	192
10.3. Обхват и съдържание на доклада за ОВОС в резултат от приложението на устройствените планове.....	196
10.4. Условия и ред за извършване на оценка на въздействието върху околната среда	200
10.4.1. Необходимост от извършване на ОВОС	201
10.4.2. Определяне на обхвата, съдържанието и формата на доклада за ОВОС	204
10.4.3. Оценяване на качеството на доклада за ОВОС	205
10.4.4. Организиране на обществено обсъждане на доклада за ОВОС	206
10.4.5. Вземане на решение по ОВОС	208
10.4.6. Осъществяване на контрол по изпълнението на условията от решението по ОВОС.....	209
10.4.7. Процедура за ОВОС в трансграничен контекст	209
10.5. Условия и ред за извършване на екологична оценка на планове и програми	211

Глава единадесета

ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО

11.1. Същност на промяната на предназначението	223
11.2. Промяна на предназначението на земеделски земи	226
11.3. Промяна на предназначението на поземлени имоти на горски територии.....	231
11.4. Промяна на предназначението на сгради и обекти	234

11.5. Промяна на предназначението на терени и поземлени имоти предвидени за зелени площи	237
11.5.1. Ограничения при промяна на предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в общите или подробните устройствени планове в урбанизираните територии за озеленени площи, които не са реализирани	237
11.5.2. Промяна на предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени за озеленени площи, които не са реализирани с нов общ или подробен устройствен план на цялото населено място или селищно образувание.....	239

Глава дванадесета

ПРОБЛЕМЪТ „ЦЕНТЪР – ПЕРИФЕРИЯ”

12.1. Проблемът „център-периферия” в градската територия	241
12.2. Инвестиционна привлекателност на градската територия	246
12.3. Периурбанизация	252

Глава тринадесета

ПЛАНОВЕ ЗА ИНТЕГРИРАНО ГРАДСКО

ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ

13.1. Интегрирани планове за градско възстановяване и развитие.....	259
13.2. Индикатори за наблюдение и оценка на резултатите на ИПГВР	265
13.3. Критерии за определяне на зоните за въздействие	267
13.4. Европейски документи за интегрирано градско планиране	270
13.5. Интегрирано градско планиране.....	274

Глава четиринадесета

ЖИЛИЩА И ЖИЛИЩНА СРЕДА

14.1. Жилищна среда – същност и характеристика.....	282
14.2. Жилището – основен елемент на жилищната среда.....	287
14.3. Европейски документи по обитаване и жилищна политика.....	289

Глава петнадесета

ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИЯ СГРАДЕН ФОНД

15.1. Обновяване на жилищните сгради	300
15.2. Саниране на сградния фонд.....	308
15.3. Реновиране на сградния фонд	313
15.4. Енергийна ефективност при експлоатация на сградния фонд.....	315
15.5. Европейски директиви за подобряване на енергийната ефективност на сградния фонд.....	321
Приложения.....	330
Използвана литература	370