



**ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА
ГРАД СЛИВЕН, СЕЛ.ОБРАЗОВАНИЕ „ИЗГРЕВ“
И СЕЛИЩНО ОБРАЗОВАНИЕ „СЕЛИЩЕТО“,
ЗЕМЛИЩЕ ГР.СЛИВЕН - ПАРК „ЮНАК“**

ФАЗА:	ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	ОБЩИНА СЛИВЕН
ПРОЕКТАНТ:	АРХ.Л.НАУМОВА-АНДРЕЕВА

**м.ноември, 2019 г.
гр. Сливен**

СЪДЪРЖАНИЕ

Текстови материали:

1. Удостоверение за ППП-копие
2. Застраховка „Професионална отговорност”
3. Задание за изменение на ОУП
4. Обяснителна записка
5. Приложение 1 – Правилник за прилагане на ОУП
6. Приложение 2 – Таблица зони и режими към ОУП

Графични материали:

1. Опорен план - М 1:5000
2. Изменение на ОУП - М1:5000

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към

**Изменение на Общ устройствен план на град Сливен,
селищно образувание "Изгрев" и селищно образувание "Селището",
землище на гр.Сливен –
ПАРК „ЮНАК”**

I. Общи положения

В своята същност устройственото планиране на населените места е пряко зависимо от обществено-икономическите условия и законова уредба. Промените от социален и икономически аспект в България през последните три десетилетия - преминаването към пазарно стопанство; развитието на частния сектор в производството и обслужването на населението, възстановяването на собствеността по реституционните закони, развитието на градски терени и друга недвижима собственост, поставят началото на нов етап в устройството на населените места и нов подход при решаването на натрупаните проблеми в тях и насоки за бъдещото им развитие.

II. Действащ ОУП – цели и концепция

Действащият ОУП на гр.Сливен и част от землището му е одобрен с Решение № 446 от 30.01.2009 г. на Общински съвет – Сливен. Като основа за неговото разработване са ползвани актуални към момента картни материали и бази данни, касаещи поземлените имоти, собствеността, културните институции и дейности в града, икономиката, трудовата заетост и т.н.

Основна цел на разработения проект за общ устройствен план е превръщането на град Сливен в устойчив източноевропейски град – елемент от мрежата на средните европейски градове. Устройствовата концепция за развитие на града е чрез различните идеи за опорни ядра и оси на развитие да се възстанови пространственото равновесие в града и да се предпостави неговото усъвършенстване и включване в бъдещите мрежови модели на урбанизация на регионално и национално ниво. Предложено е формиране на скелет от опорни точки и ядра с цел реструктуриране и насочване на градското развитие чрез стимулиране на определени процеси. Предложените нови търговско-делови и развлекателни ядра са изнесени извън централната част на

Сливен, като им е възложена функцията да дадат опора и оформят връзката между централната зона на града и периферията. Самото развитие на града е радиално-лъчево на изток и югозапад, с балансираща активна градоустройствена ос на юг, в посока бъдещата връзка към магистрала „Тракия”.

III. Обосновка и основание за разработване на изменение на действащия ОУП за територията на парк „Юнак”

Целта на всеки общ устройствен план е създаването на оптимална пространствена и функционална структура за развитие, изграждане и комплексно устройство на града в хармонично единство на урбанизираните структури със съществуващите природни и антропогенни елементи и специфични социално-икономически условия при отчитане на регионалните компоненти като важен градоустройствен фактор. При изработването на действащия ОУП на град Сливен са направени някои технически пропуски по отношение отразяването на одобрени и влезли в сила подробни устройствени планове. На места не са отчетени социално-икономическите фактори за развитие и възстановената по реституционни закони собственост. С времето се установява, че за определени части на град Сливен действащият ОУП е труден за прилагане, а в някои случаи предвижданията му са дори невъзможни за реализация. Постепенно възниква необходимостта от частично изменение, за което в средата на 2019г. е изработено Задание за изменение на „Общ устройствен план на град Сливен, селищно образувание „Изгрев” и селищно образувание „Селището, землище гр.Сливен” за части от гр.Сливен – кв.”Ново село-изток”, кв.”Дружба”, парк ”Юнак” и кв.”Асеновец”. Заданието е одобрено с Решение №1648/ 25.06.2019г. на Общински съвет – Сливен и определя изискванията и целите на бъдещите изменения на ОУП, като успоредно с това поставя рамки по отношение на обхвата, обема и съдържанието на разработките.

IV. Обхват на разработката

Настоящият проект за изменение на "Общ устройствен план на град Сливен, селищно образувание "Изгрев" и селищно образувание "Селището", землище на гр.Сливен" обхваща парк „Юнак” с приблизителна площ от 520 декара. Територията е ограничена на север от бул.“Георги Данчев“, на изток от бул.“Стефан Стамболов“, на запад от ул.“Пушкин“, а на юг от военна болница и кв.“Младост“.

V. Устройствена основа

За територията на парк „Юнак“ е одобрен ПУП с Решение №230 от 05.06.2008г. на Общински съвет - Сливен. С него се потвърждава вече съществуващата улична и алейна мрежа, обособяват се квартали и се образуват УПИ с разнообразно предназначение - за озеленяване, за различни видове спортове на открито и закрито, за паркинги, за обществено обслужване, за храм, за търговия, за жилищно строителство, за хотел и т.н. Впоследствие са възлагани, изработвани и влизали в сила редица изменения на плана за отделни имоти и/или групи имоти. В резултат на това, на територията на парк „Юнак“ се е оформило сегашното общо функционално зонироване, а именно:

- Източна част – терени, предназначени предимно за обществено обслужване и търговия;
- Западна част – терени, предназначени предимно за озеленяване, детски площадки и изложби на открито;
- Централна част – терени, предназначени предимно за спортове на открито и спортни зали;
- Южна част – терени, предназначени предимно за нискоетажно жилищно застрояване.

През 2009 година влиза в сила действащия към момента ОУП на града. В него цялата територията на парк „Юнак“ е означена като зона за озеленяване, макар че голяма част от терените са сигнирани като терени за спорт и атракции и на практика са приети като такива. Предвижданията на ОУП за територията на парка не са съобразени с влезлите преди него в сила подробни устройствени планове и в резултат на това, предвидената в ОУП посока за развитие на парк „Юнак“ не кореспондира с наличната изграденост и предназначението на имотите.

IV. Проектно решение

Настоящият проект за изменение на "Общ устройствен план на град Сливен, селищно образувание "Изгрев" и селищно образувание "Селището", землище на гр.Сливен" обхваща изцяло територията на парк „Юнак“ с приблизителна площ 520 декара. Изменението е изработено на основание чл.134, ал.1, т.1 от Закона за устройство на територията, съгласно одобрено с Решение №1648/ 25.06.2019г. на Общински съвет – Сливен Задание за проектиране.

Като изходни данни са ползвани графични, картови и текстови материали, предоставени от техническата служба на Община Сливен:

- ОУП на гр.Сливен и част от землището му, одобрен с Решение № 446 от 30.01.2009 г. на Общински съвет – Сливен.
- Кадастрална карта на гр.Сливен, одобрена със Заповед РД-18-31/19.04.2006г. на Изпълнителния Директор на АК.
- Регулационен и застроителен план на парк «Юнак», одобрен с Решение №230/05.06.2008г. на Общински съвет-Сливен.
- Частични разработки за отделни квартали и имоти.

Проектното решение отчита наличната изграденост и тенденциите в развитието на град Сливен и парк „Юнак“, като се съобразява максимално с действащата устройствена основа. Основната цел на разработката е превръщането и в успешен оперативен инструмент на общинската администрация за ефективно управление на градската територия при отчитане на новите социално-икономически условия и различните видове собственост.

Проектът за изменение на ОУП наследява целевия пакет на действащия план, като възприема изцяло неговия начин на графично оформяне и представяне. Не се предвиждат промени в схемата на комуникационно-транспортната система на гр.Сливен и схемите на инженерните мрежи. Запазват се без промяна текстовете на Правилника за прилагане на ОУП, както и установените разновидности на видовете устройствени зони с техните специфични устройствени показатели – плътност на застрояване /Пзастр./, коефициент на интензивност /Кинт./ и процент на озеленяване /Позел./.

Разработката отразява действащата улична и алейна мрежа на територията, както и основните обекти за спортни дейности на открито и закрито, обществено обслужване и търговия:

- Спортна зала „Васил Левски“ с площ 1433 кв.м. и капацитет 800 седящи места;
- Спортна зала по борба с площ 1250 кв.м.;
- Спортна зала "Дружба", съдържаща покрита лекоатлетическа писта със сектори за тласкане на гюле, висок скок, скок на дължина и права отсечка от 110 м.;
- Стадион „Хаджи Димитър“ с капацитет 15000 души;
- Стрелбище;
- Хипермаркет „Кауфланд“;
- Хотелски комплекс „Спорт Палас“;
- Метеорологична станция;
- Тенис-кортове и др.

Отчитайки правилата за прилагане на действащия ОУП и предвидените в него разновидности на устройствените зони, проектът за изменение на ОУП за територията на парк „Юнак” предвижда установяване на следните видове устройствени зони:

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И РЕЖИМИ в обхвата на територията		Пл (%)	Кинт	Етажност/ Нзастр (м)	Озеле няване (%)
ЖмЗ	Малоетажна жил.зона със свободно и свързано застрояване с висока плътност и интензивност	60	1,2	2	40
Цсм	Централна смесена зона - зона с обитаване и обслужващи дейности	60	2	4	20-40
Са	Терени за спорт и атракции	-	-	-	мин.20
Оз	Озеленяване - паркове и градини	1-2	-	-	100

В разработения проект за изменение на ОУП за територията на парк „Юнак” се дават следните основни предложения:

- В южната част на територията се установява зона за нискоетажно жилищно строителство от вида ЖмЗ. Тази зона е предназначена за индивидуално жилищно строителство, спазвайки традициите на град Сливен за еднофамилно жилищно обитаване. Конкретното застрояване в имотите следва да се установи допълнително с разработването на подробни устройствени планове, съобразени със зададените постановки в ОУП и задължителното ограничаване на височината и параметрите на жилищните сгради съгласно текстовете на Наредба № 7, касаещи нискоетажно жилищно застрояване /Жм/.
- В източната част на територията на парка се предлага зона от типа Цсм – централна смесена зона с обитаване и обслужващи дейности. Намиращите се в близост жилищни квартали мотивират търсенето на възможности за реализиране на обекти на търговията, културата, здравеопазването и др. от сферата на обществения сервиз. Действащите към момента подробни устройствени планове са отредили вече различни имоти за обществено обслужване, търговия, болница и т.н., което обуславя необходимостта и в същото време определя обхвата на предложената с проекта зона от вида Цсм.
- Териториите, използвани и/или предвидени с ПУП за спортни дейности на открито и/или закрито са отделени в зона от типа Са – терени за спорт и атракции. Предвид масовото събиране на хора и

провеждането на спортни мероприятия на територията на парка, отделни имоти, разположени в близост до основните сгради и съоръжения за спорт, са предназначени за паркиране на автомобили.

V. Нормативна уредба

Настоящият проект за Изменение на Общ устройствен план на град Сливен, селищно образувание "Изгрев" и селищно образувание "Селището", землище на гр.Сливен – парк «Юнак» следва да се съгласува с РИОСВ-Стара Загора във връзка с изискванията на Закона за опазване на околната среда и свързаните с него наредби.

На територията на парк „Юнак” не попадат паметници на културата и обекти под закрилата на Закона за културното наследство. Предвижданията на проекта са съобразени с основните положения и текстове на действащите нормативни актове, касаещи устройственото планиране и проектиране, по-важните от които са:

1. Закон за устройство на територията (обн., "Държавен вестник" (ДВ), бр. 1 от 2 януари 2001г. - в сила от 31.03.2001г.)
2. Наредба №7 от 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (обн.ДВ,бр.3 от 2004г.)
3. Наредба №8 от 2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове (обн. ДВ бр.57 от 2001г.)
4. Закон за регионалното развитие (обн. ДВ. бр.50 от 30 май 2008г., в сила от 31.08.2008г.)
5. Закон за опазване на околната среда (обн., ДВ, бр. 91 от 25 септ.2002г.)

Приложения:

1. Правилник за прилагане на ОУП;
2. Таблица с устройствените зони и режими съгл.действащия ОУП.

Съставил:

/арх. Л.Наумова-Андреева/