

# ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

обект:	ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ НА УЛИЦИ И НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ ЗА ОБЕКТИ НА ПУБЛИЧНАТА СОБСТВЕНОСТ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА ОБХВАТА НА КВ.АСЕНОВЕЦ, ГР.СЛИВЕН
фаза:	ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ
част:	ПЛАН НА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ
възложител:	ОБЩИНА СЛИВЕН

## I. Общи положения и съществуващи условия

### • Встъпителни бележки

Проектът за ПУП-план за регулация на улици и на поземлени имоти за обекти на публичната собственост и устройствени зони за обхвата на кв.Асеновец е изготвен съгласно Решение №757/16.09.2021г. на Общински съвет – Сливен, одобрено Задание за изработване и предоставени изходни данни от възложителя.

Планът е представен като предварителен проект в част план на устройствени зони, придружен с:

- План за регулация в М 1:500
- План-схема за вертикално планиране в М 1:1000
- План-схема за електроснабдяване в М 1:2000
- План-схема за електронни съобщителни мрежи в М 1:2000
- План-схема за водоснабдяване и канализация в М 1:2000
- План-схема за газоснабдяване в М 1:2000

### • Обхват на разработката

Проектът за ПУП-план за регулация на улици и на поземлени имоти за обекти на публичната собственост и устройствени зони за обхвата на кв.Асеновец обхваща терени с приблизителна площ 1700 дка.

Територията на квартал „Асеновец“ граничи от север-северозапад с кв.“Клуцохор“, от изток с бул.“Банско шосе“, от запад и юг с територии по Параграф 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ - местностите „Баш чардак“ и „Гюнюза“. Западната и южната регулационни граници на квартала се явяват външна граница на урбанизираната територия на гр.Сливен.

### • Налична градоустройствена основа

За кв.Асеновец има одобрен със заповед №269/16.04.1983г. регулационен план, изготвен при стари общественно-икономически условия и неприложим към настоящия момент. За територията също така има изработен и приет през 1995г. предварителен проект на застроителен и регулационен план, като с него са обособени квартали с урегулирани поземлени имоти с разнообразно предназначение, но за някои от тях необходимостта от подобно отреждане вече е отпаднала. През следващите години има одобрени частични разработки като план-извадка от приетия през 1995г. предварителен проект.

През 2020 година влиза в сила Изменение на ОУП в частта на кв.“Асеновец“, което актуализира предвижданията и устройствените зони в действащия ОУП от 2009 година така, че да отговарят на съвременните условия и потребности и в същото време да полагат основа за изработването на устройствени планове.

Проектът за ПУП-план за регулация на улици и на поземлени имоти за обекти на публичната собственост и устройствени зони за обхвата на кв.Асеновец е разработен с оглед на действащата устройствена основа на територията, а именно:

- Действащо изменение на ОУП на гр.Сливен в частта на кв.Асеновец;
- Кадастрална карта на гр.Сливен, одобрена със Заповед РД-18-31/19.04.2006г. на Изпълнителния Директор на АК;
- Специализирана карта за устройствено планиране на квартала;
- План на уличната регулация, одобрен със Заповед №269/16.04.1983г.;
- Предварителен проект на ЗРП на кв.Асеновец, приет през 1995г. ПУП на парк «Хамам баир», гр.Сливен;
- Действащи подробни устройствени планове за отделни поземлени имоти.

### II. Общи цели и задачи на разработката

Имотите в кв.Асеновец са собственост на физически и юридически лица, на общината и държавата, като в обхвата на зоната има значителен брой имоти, възстановени по реституционните закони. Имотните граници на терена не са материализирани навсякъде. Територията е слабо застроена със сгради за производство, обществено обслужване, складова дейност, жилищни сгради и др. Основни градоустройствени фактори са парк „Хамам баир“, Сливенският женски затвор, ПГ по електротехника и електроника и Клуцохорското гробище.

В съответствие с чл. 110 ал.1 т.2, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, в плана на уличната регулация е планирана уличната мрежа на територията в съответствие с План-схемата на комуникационно-транспортната система и Общия устройствен план на гр.Сливен. Предвиден е оптимален достъп и е осигурена равнопоставеност на всички участници в движението, като е обхваната цялата транспортна система - улична мрежа, обществен транспорт, велосипедни трасета, паркинги и др. Планът за

регулация е разработен съобразно действащите норми и нормативи по ЗУТ, както и с изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 20.012.2017 год. на МРРБ за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии. Съобразен е с теренните и др. специфични условия и максимално запазва съществуващото застрояване и пътища.

Планът на устройствените зони е разработен в съответствие с действащия ОУП за кв.Асеновец и влезлите в сила ПУП за отделни имоти. Прецизирани са границите на зададените устройствени режими, като след анализ на необходимите терени за обществено-обслужващи имоти и теренните дадености са решени следните основни задачи и проблеми на територията:

- Прецизирани са границите на отделните устройствени зони и режими при отчитане на имотните граници и теренната специфика;
- Имотите с влезли в сила ПУП са запазени със съответното им отреждане, като са изведени с отделна сигнатура с цел структуриране на територията и по-лесно боравене с плана;
- Определени са УПИ за трафопостове, като големината и местоположението им е съобразено с изискванията на ЕРЮГ, изложени в писмо изх.№4044/25.01.2022г. Имотите отново имат отделна сигнатура с оглед структуриране на територията и по-лесно боравене с плана;
- Сливенският женски затвор е отделен в самостоятелен УПИ при съобразяване с изложените предложения в писмо вх.№1100-3781/1/31.12.2021г. от Началника на затвора, като е предвиден допълнителен УПИ с резервен терен за бъдещо разширение на затвора;
- За парк „Хамам баир“ има влязъл в сила ПУП, който се запазва без промени.
- За имота на Професионална гимназия по елетротехника и електроника "Мария Склодовска-Кюри" е отреден самостоятелен УПИ и е установена устройствена зона, даваща възможност за развитие и разширение на учебната база;
- Клуцохорското гробище получава самостоятелен УПИ, а режимът му на застрояване съответства на устройствена зона Оз-м – мемориални паркове;
- При отчитане на съществуващата растителност са отредени имотите за озеленяване, включително тези извън устройстваната зона за паркове и градини /Оз/;
- Зададена е ограничителна линия на застрояване на разстояние 3 метра от уличната регулационна линия по улиците от трети клас /районните артерии/ съгл.чл.26, ал.1 от Закона за устройство на територията;

### III. Баланс на територията

Устройствените зони и режими на устройство на територията със съответните технически и количествени показатели са изнесени в таблица, приложена и към графичната част на проекта:

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И РЕЖИМИ в обхвата на територията		Пзастр. (%)	Кинт	Етажи/Нзастр (м)	Озеле няване (%)
Оз	Устройствена зона за паркове и градини	1-2	0,01-0,02	1	98-99
Жм2	Жилищна малоетажна зона със средна степен на изграденост и плътност на застрояване	40	1,5	3	40-60
Жс	Средноетажна жилищна зона със смесен характер на застрояване и възможности за развитие на обществено-обслужващи дейности	35	1,5	4	30-50
Смф2	Зона за конверсия в обществено-обслужващи функции, бизнес-делови дейности и локализации на високотехнологични производства	40-80	1,5-3,0	3	20-40
Оз-м	Мемориален парк	1-2	0,01-0,02	1	98-99
Тсп	Терени за специални нужди	60	1,2	3	40
Смф1	Зона за обществено обслужване и високотехнологични производства	40-60	1,0-1,5	3	20-40
	Имоти за озеленяване извън устройствена зона Оз	1-2	0,01-0,02	1	98-99
	Имоти за техническа инфраструктура	20-80	0,2-0,8	1	20-80
	Имоти със специално предназначение извън устройствена зона Тсп	60	1,2	2	40

### IV. Правила и нормативи

При изработването на ПУП-план за регулация на улици и на поземлени имоти за обекти на публичната собственост и устройствени зони за обхвата на кв.Асеновец са спазени изискванията и разпоредбите на действащата законова и нормативна уредба, касаеща устройството на територията:

1. Закон за устройство на територията (ЗУТ) (обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г.; изм. и доп., бр. 41 и 111 от 2001 г., бр. 43 от 2002 г., бр. 20, 65 и 107 от 2003 г., бр. 36 и 65 от 2004 г., бр. 28, 76, 77, 88, 94, 95, 103 и 105 от 2005 г., бр. 29, 30, 34, 37, 65, 76, 79, 82, 106 и 108 от 2006 г., бр. 41, 53 и 61 от 2007 г., бр. 33, 43, 54, 69, 98 и 102 от 2008 г., бр. 6, 17, 19, 80, 92 и 93 от 2009 г., бр. 15, 41, 50, 54 и 87 от 2010 г., бр. 19, 35, 54 и 80 от 2011 г., бр. 29, 32, 38, 45, 47, 53, 77, 82 и 99 от 2012 г., бр. 15, 24, 27, 28, 66 и 109 от 2013 г., бр. 49, 53, 98 и 105 от 2014 г., бр. 35, 61, 62, 79 и 101 от 2015 г., бр. 15 и 51 от 2016 г., бр. 13, 63, 92, 96 и 103 от 2017 г., бр. 21, 28, 55 и 108 от 2018 г., бр. 1, 24, 25, 41, 44, 62 и 101 от 2019 г., бр. 17, 21, 60, 62, 92, 104 и 107 от 2020 г., бр. 16, 20 и 21 от 2021 г.; РКС № 17 от 2021 г. – изм., бр. 94 от 2021 г.);

2. Наредба № 8 от 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (изм. на загл., ДВ, бр. 22 от 2014 г.) (обн., ДВ, бр. 57 от 2001 г.; изм. и доп., бр. 68 от 2004 г., бр. 51 от 2005 г., бр. 66 от 2008 г., бр. 22 и 56 от 2014 г. и бр. 11 от 2015 г.) (публ. без посл. изм. и доп., БСА, кн. 3 от 2014 г.)
3. (чл. 13, ал. 1 и § 18, ал. 1 ЗР ЗУТ) Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (обн., ДВ, бр. 3 от 2004 г.; изм., бр. 10 от 2005 г.; Решение № 653 от 2005 г. на ВАС – изм., бр. 11 от 2005 г.; изм., бр. 51 от 2005 г.; Решение № 7028 от 2005 г. на ВАС – изм., бр. 63 от 2005 г.; изм., бр. 41 от 2008 г., бр. 76 от 2012 г. и бр. 21 от 2013 г.) (публ., БСА, кн. 2 от 2018 г.);
3. Правила и нормативи за планиране на населените места, издадени от Министерството на строежите и архитектурата (обн., ДВ, бр. 21 и 22 от 1970 г.; попр., бр. 67 от 1970 г.; изм., бр. 69 и 70 от 1977 г., бр. 22 от 1982 г., бр. 33 от 1984 г., бр. 73 от 1989 г. – отм. т. 2 от раздел III, и бр. 87 от 1989 г.) (публ., БСА, кн. 11 - 12 от 1989 г. – отм. Глава IV „Комуникации в населените места“ и приложения № 1 и 2);
4. Правилник за планиране на населените места, утвърден със Заповед № РД-14-02-218 от 1985 г. (публ., БСА, кн. 5 от 1985 г.);
5. Наредба № 1 от 1993 г. за опазване на озеленените площи и декоративната растителност, издадена от министъра на териториалното развитие и строителството (ДВ, бр. 26 от 1993 г.);
6. Правила за приемане на паркове и градини (публ., БСА, кн. 8 от 1987 г.).

ИЗГОТВИЛ:

арх. Л.Наумова-Андреева