



**ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА „ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА
ГРАД СЛИВЕН,СЕЛИЩНО ОБРАЗОВАНИЕ „ИЗГРЕВ“
И СЕЛИЩНО ОБРАЗОВАНИЕ „СЕЛИЩЕТО“,
ЗЕМЛИЩЕ ГР.СЛИВЕН - УПИ I - "За обществено
обслужване", кв.646, кв.„Дружба“**

ЧАСТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП

ФАЗА: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

Възложител:
/ОБЩИНА СЛИВЕН/

Проектант:
/АРХ. ТИХОМИР ТАШКОВ/

**Ноември, 2019 г.
гр. Сливен**

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

I. Общи положения

В своята същност устройственото планиране на населените места е пряко зависимо от общественно-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. Обосновка и основание за разработване

Целта на всеки общ устройствен план трябва да 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 и на регионалните компоненти, които са важен градоустройствен фактор. Същият следва да определи така насоките за пространствено развитие на града и прилежащите му територии, че да реализира следните градоустройствени принципи:

- единство на градската територия, постигнато посредством обединяващото действие на транспортната система и социалния сервис (общественото обслужване);

- относителна самостоятелност на отделните градски структури и възможности за затваряне на пълния жизнен цикъл (живеене, труд, отдых) за определена част от обитателите им;

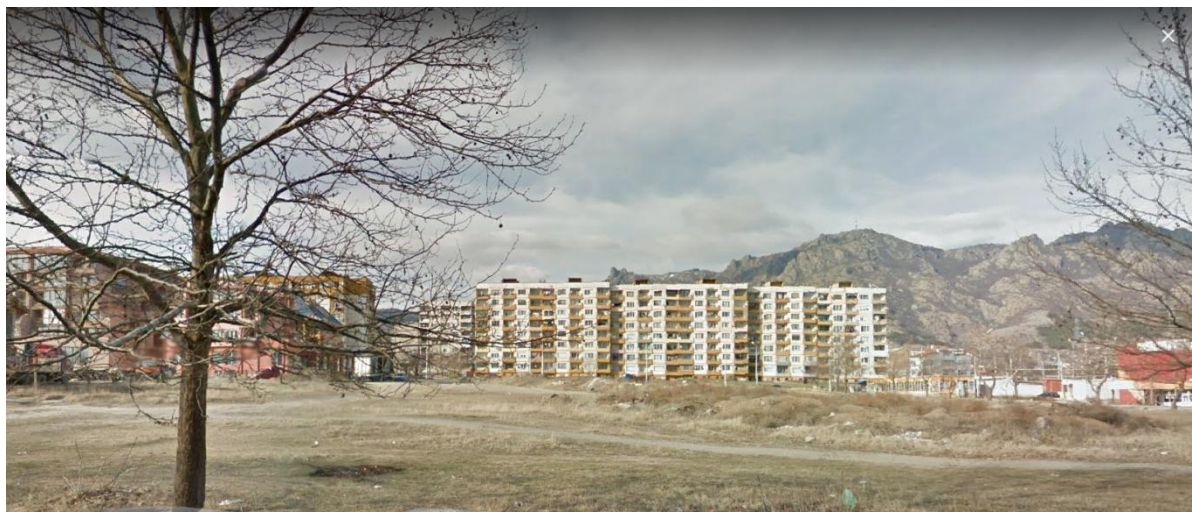
- включване на традицията и историческите тенденции във функционалната и пространствена структура и продължаване на положителните от тях и в бъдеще;
- отчитане на природните условия и ресурсите на територията;
- използване и доразвиване на тенденцията към развитие на еднофамилното застрояване в периферните градски зони;
- устройствена подкрепа на положителните процеси на територията на града и околорадската зона и подтискане и отслабване на негативните процеси.

Всичко това, както и някои пропуски по отношение отразяването в него на одобрени и влезли в сила преди неговото действие подробни устройствени планове и неотчитане на възстановената по реституционни закони собственост, го правят труден, а в много случаи и невъзможен за прилагане.

III. Обхват на разработката

Настоящия проект за **изменение на "Общ устройствен план на град Сливен, селищно образувание "Изгрев" и селищно образувание "Селището", землище на гр.Сливен"** обхваща УПИ I - **"за обществено обслужване", кв.646, кв "Дружба"**. Той е изготвен на основание чл. 134, ал.1, т.1 от ЗУТ и техническо задание от Възложителя. Като изходни данни са използвани също действащия общ устройствен план, актуалната кадастрална карта и влезлите в сила подробни устройствени планове за тази част от града. Към настоящият момент това е първото допуснато изменение на общия устройствен план на град Сливен. В него не се предвиждат промени в *"Схемата на комуникационно-транспортната система на гр.Сливен"*, *"Схемите на инженерните мрежи"* и *"Правилника за прилагане на ОУП"*. В обхвата на разработката не попадат паметници на културата.

УПИ I-за обществено обслужване, находящ се в кв.646, кв."Дружба" е с площ от 12 дка. Теренът е незастроен и граничи от север с бул."Георги Данчев", от изток с бившата мебелна къща и от юг с алеята северно на бл.2 в кв."Дружба". Подробният устройствен план на кв."Дружба" е одобрен със заповед №РД-15-140/23.02.2001г. и в него УПИ I в кв.646 е отреден „За обществено обслужване“. В обхвата на УПИ, в южната му част, има възстановени по реституционните закони два имота с обща площ около 3 дка. Останалата площ е общинска собственост. Действащия ОУП не е съобразен с влезлия преди неговото действие ПУП и в него територията на УПИ I е предвидена като озеленен терен с ограничено ползване. Това налага и въпросното изменение на ОУП, като то ще бъде и основа за последващо разработване на подробни устройствени планове - ПРЗ за отделните имоти.





IV. Проектно решение

Предложеното проектно решение за изменението на ОУП за УПИ I, кв.646, кв."Дружба" е резултат от изследване на възможностите за обособяване на конкретни устройствени зони, съобразно влезлите в сила подробни устройствени планове, възстановената собственост на отделните имоти, контакта между отделните зони и не на последно място наличието на антропогенните и природни особености.

В действащия ОУП за УПИ I, кв.646, кв."Дружба" е определена зона Оз - за озеленен терен с ограничено ползване. В този си вид ОУП има стегнат и структуриран вид, който обаче не отчита изцяло изтъкнатите по-горе аргументи водещи до нуждата от неговото изменение - собственост, действащи устройствени планове и антропогенни особености.

В предложеното изменение на ОУП за УПИ I - "за обществено обслужване", кв.646, кв."Дружба" са предвидени следните устройствени зони:

ВИДОВЕ ЗОНИ в обхвата на територията		Пл (%)	Кинт	Етажност /Нзастр (м)	Озеленяване (%)
Жс	Средноетажна зона със смесен характер на застрояване и възможности за развитие на обществено-обслужващи дейности	35	1,5	4	30-50
Жк2	Високоетажна жилищна зона с комплексно застрояване - съществуващи жилищни комплекси	40	3,2	8	40-60
С-а	Спорт и атракции	-	-	-	≥20

Съобразно правилата за прилагане на действащия ОУП и предвидените в него устройствени зони, в настоящото изменение се правят следните предложения:

- **Жилищни зони** - В УПИ - I "За обществено обслужване се създава зона **Жс**, с пореден номер 23. Тя в максимална степен комуникира с установената през улицата на запад зона "Средноетажна зона със смесен характер за застрояване и възможности за развитие на обществено обслужващи дейности", със съществуващите жилищни комплекси в обособената на север и юг през улици "Високоетажна жилищна зона с комплексно застрояване" и прилежащия от изток през улица търговски център.
- **Други зони** - Предвид собствеността, наличието в непосредствена близост на жилищни комплекси и зони, както и произтичащата от това необходимост, останалата част от УПИ-I "За обществено обслужване" се обособява като устройствена зона **С-а**, за порт и атракции.

Така предложеното проектно решение и зониране в най-голяма степен съвместява съвкупността от факторите, които го налагат - необходимостта за благоустрояване на тази част от кв."Дружба", собствеността на имотите, разработените подробни устройствени планове и контакта с околните устройствени зони.

Съставил:.....
/арх. Тихомир Ташков/