



**ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА
ГРАД СЛИВЕН, СЕЛ.ОБРАЗОВАНИЕ „ИЗГРЕВ“
И СЕЛИЩНО ОБРАЗОВАНИЕ „СЕЛИЩЕТО“,
ЗЕМЛИЩЕ ГР.СЛИВЕН -
КВ.„НОВО СЕЛО-ИЗТОК“**

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 –
КВ.,,НОВО СЕЛО-ИЗТОК"**

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. 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 кв.„Ново село-изток”

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 кв."Ново село-изток" и включва квартали 1, 2, 681, 682, 740 и 743 с обща площ около 196 дка. Територията е ограничена на юг от бул."Ичеренско шосе", на север и изток от вилна зона и на запад от ул."Лъвова чешма" и вилна зона.

V. Устройствена основа

ПУП на кв. "Ново село-изток", включващ квартали 2, 740 и 743 е одобрен със заповед №РД-15-230/26.03.1996г. на Кмета на Община Сливен. В него цялата разработвана територия е отредена за нискоетажно жилищно строителство, с изключение на два УПИ - единият отреден за обществено обслужване, а другият за диспечерски пункт. В следващите години са възлагани, изработвани и влизали в сила няколко изменения на плана за отделни имоти и/или групи имоти, които по същество не променят предвижданията на плана. Преобладаващата част от имотите в тези квартали са собственост на физически и юридически лица, а територията е предимно жилищна, с реализирано нискоетажно жилищно застрояване. Предвид доброто местоположение и удобните връзки с централната част на града, имотите в тези квартали са атрактивни за обитаване и в разработените до момента подробни устройствени планове се открива тенденция към уплътняване на територията и завишаване на устройствените показатели.

ПУП и частични изменения на ПУП на кв.1, 682 и 683 са одобрени със заповеди от 2004г., 2006г. и 2008г. Съгласно одобрените подробни устройствени планове, територията е отредена за обществено обслужване, жилищно строителство, социални дейности и др. Теренът е частично застроен с жилищни сгради, като тук попадат и сградите на старческия дом и ученическото общежитие. Имотите в тези квартали са собственост на физически и юридически лица, на общината и държавата. Подобно на източната част на кв. "Ново село-изток", имотите привличат инвеститорски интерес, като се забелязва посока към насищане на територията с обекти за обществено обслужване и комплексно жилищно обитаване.

През 2009 година влиза в сила действащият към момента ОУП на града. Неговите предвиждания не са съобразени с влезлите в сила преди него подробни устройствени планове и в резултат на това, зададената в ОУП посока за развитие на кв. "Ново село-изток" не кореспондира с наличната изграденост и предназначението на имотите. В действащия ОУП североизточните жилищни квартали 2, 681 и 682 са предвидени като вилна зона с ограничени показатели и параметри на застрояване, съответстващи на зоните за отдих. Западната част на кв. „Ново село-изток“, включваща големия по площ квартал 1, е зададена като смесена многофункционална зона и озеленени терени. Забелязва се несъответствие между външната граница на територията, отразена в ОУП и тази от действащите подробни устройствени планове.

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 територията на кв.„Ново село-изток“ с приблизителна обща площ 196 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.
- ПУП на кв.“Ново село-изток“, включващ кв.2, 740 и 743, одобрен със заповед №РД-15-230/26.03.1996г.
- Частични разработки за отделни квартали и имоти.

Проектното решение отчита наличната изграденост и тенденциите в развитието на град Сливен и в частност кв.„Ново село-изток“, като се съобразява максимално с действащата устройствена основа. Основната цел на разработката е превръщането и в успешен инструмент 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 обществено обслужване и търговия. Прецизира се външната граница на територията, съвпадаща границата на населеното място.

Отчитайки правилата за прилагане на действащия ОУП и предвидените в него разновидности на устройствените зони, проектът за изменение на ОУП за територията на кв.„Ново село-изток” предвижда установяване на следните видове устройствени зони:

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И РЕЖИМИ в обхвата на територията		Пл (%)	Кинт	Етажност/ Нзастр (м)	Озеле няване (%)
Жм3	Малоетажна жил.зона със свободно и свързано застрояване с висока плътност и интензивност	60	1,2	2	40
Жк1	Средноетажна жилищна зона с комплексно застрояване	50	2	5	40-60
Цсм	Централна смесена зона - зона с обитаване и обслужващи дейности	60	2	4	20-40
Тти	Терени на техническата инфраструктура	-	-	-	-

В разработения проект за изменение на ОУП за територията на кв.„Ново село-изток” се дават следните основни предложения:

- Отпада предвиждането на ОУП за вилна зона в североизточната част на кв.„Ново село-изток”, включваща кв.2, 681 и 682. За тези квартали се установява нова зона за нискоетажно жилищно строителство от вида Жм3. Тази зона е предназначена за индивидуално жилищно строителство – традиционно за град Сливен и преобладаващо като тип обитаване на тази територия. Конкретното застрояване в имотите следва да се съобрази с действащите ПУП или да се пристъпи към тяхното изменение при съобразяване 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/.
- Предвидената зона от типа Жм1 в кв.741 се променя на Жм3, което позволява пълноценно усвояване и уплътняване на територията.
- Терените на тролейбусното депо се отделят в зона Тти като терен на техническата инфраструктура.
- Южната част на кв.„Ново село-изток”, която граничи с бул.„Панайот Хитов” е обособена в зона от типа Цсм – централна смесена зона с обитаване и обслужващи дейности. Намиращите се в близост големи жилищни комплекси мотивират търсенето на възможности за реализиране на обекти на търговията, културата, здравеопазването и др. от сферата на обществения сервис. Действащите към момента подробни устройствени планове вече са отредили имотите за

обществено обслужване, социални дейности, здравно обслужване и т.н., което дава ясни граници за обхвата на предложената с проекта зона Цсм.

- В северозападната част на кв."Ново село-изток" устройствената зона се променя от Смф на Жк1 – средноетажна жилищна зона с комплексно застрояване. С действащ ПУП теренът е отреден за комплексно жилищно строителство, търговия, обществено обслужване, благоустрояване и спорт, като предвижданията са частично реализирани с построяването на жилищни сгради.

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 – кв.«Ново село -изток» 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 кв.„Ново село-изток” 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/