

ОДОБРЯВАМ,  
**Николай Мелемов**  
Кмет на община Смолян



## ПЛАНОВО ЗАДАНИЕ

**за изработване на концепция за общ устройствен план с план схема на комуникационно – транспортната система на гр.Смолян – землище Смолян**

### 1. Въведение

Новите обществено –политически отношения и членството на България в ЕС, поставя изисквания относно плановата осигуреност на нейната територия.

Общият градоустройствен план на гр.Смолян, приет през 1972 г. отдавна е изчерпал своя времеви хоризонт и е загубил качеството си на основен инструмент за регулиране ползването на земята.

През 2007 г., община Смолян възлага изработване на задание за нов общ устройствен план на града. С Решение №285/27.07.2009 г., Протокол№20 наОбщинския съвет на община Смолян е прието заданието.

С Решение №776/20.09.2011 г., Общинския съвет на община Смолян е одобрена специализираната план – схема за газификация на гр. Смолян, която да бъде неразделна част от одобреното планово задание за изработване на ОУП с план схема на комуникационно – транспортната система одобрено с Решение №285 от 27.07.2009 год., Протокол №20 на Общински съвет – Смолян.

С Решение №236/23.11.2012 г., Общинския съвет на община Смолян са изменени Решения с №№203 и 204/19.12.2008 год. на Общински съвет Смолян и допълнени Решения с №№285 от 27.07.2009 год. и 776 от 20.09.2011 год. на Общински съвет Смолян, като е решено :

1. Да се пристъпи към процедура, за приемане на концепция и изработване на Общ устройствен план на гр. Смолян за територията в обхват на землището на гр. Смолян по кадастралната карта.

2. Териториите попадащи в разработките на ядра „Райковски ливади” и „Смолянски езера” да се включат като част от ОУП, като се използват досегашните проектни решения и да се преразгледат устройствените параметри.

### 2. Цели на общия устройствен план на гр.Смолян

Общият устройствен план на града има за цел:

- да създаде планова основа за дългосрочно, устойчиво устройствено развитие на гр.Смолян и неговите субурбанизирани територии, обвързано с Националната стратегия за регионално развитие и с ОСРР на област Смолян и общинския план за

развитие на гр. Смолян;

- да създаде условия за живеене и реализация на дейности за приоритетно социално-икономическо развитие;
  - да осигури равнопоставеност на физическите и юридическите лица при реализиране на инвестиционни инициативи, засягащи тяхната поземлена собственост, при гарантиране на правата им;
  - да определи границите на териториите, в зависимост от основното или конкретното им предназначение, както и допустимите и забранените дейности в тях и изискванията при използването, опазването и застрояването им;
  - да определи насоките за териториалното развитие на урбанизираните територии и екологичното им съвместяване със земеделските, горските и защитените територии с оглед постигане на оптимална териториална структура;
  - да създаде възможност за възстановяване на нарушените територии и определяне на последващото им предназначение;
  - да предвиди подходящо развитие на техническата инфраструктура и обвързването на националните инфраструктурни коридори с европейските;
  - да определи устройството на поземлените имоти съобразно конкретното им предназначение и да осигуряват опазването на културно-историческото наследство;
  - да определи правила и нормативи за прилагане на устройствените планове съобразно местните и регионални характеристики на териториите - предмет на устройственото планиране, както и специфични правила и нормативи към тях.
- да доразвиване на положителните идеи и тенденции, заложи в предходни устройствени проекти и планове и други проучвания за територията на града и общината.
- свеждане до минимум отнемането на ценни земеделски земи за нуждите на урбанизацията и друго строително усвояване.
  - създаване на устройствени възможности за използване на природния и културно-историческия ресурси за развитие на отдиха и туризма, при съблюдаване режимите за опазването им.
  - създаване условия за развитието на социалната и техническата инфраструктура.

### **3. Обхват, мащаба и начин на представяне**

Концепцията за изработване на Общ устройствен план с план схема на комуникационно – транспортната система на гр.Смолян – землище Смолян трябва да бъде изработена върху предоставената от възложителя кадастрална карта и да съдържа следните задължителни елементи:

- Всички съществуващи и проектни граници на територията със съответната класификация.
- Предназначението и режима на устройство на жилищни територии, производствено-складови територии, територии за озеленяване, територии за спорт и развлечения, територии за обществено обслужване, територии с обекти на културно-историческото наследство, територии за курортно-туристическо и вилно строителство, територии за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, земеделски територии, горски територии, територии за природозащита, нарушени територии за възстановяване, територии със специално и със смесено;
- Поземлените имоти със самостоятелен устройствен режим, чието предназначение не може да се изменя с ПУП.
- Териториите - публична държавна собственост и публична общинска собственост с определено предназначение и режим на устройство.
- План схема на комуникационно – транспортната система на гр.Смолян – землище

Смолян.

- Трасета и класификация на първостепенната улична мрежа, начин на пресичане на улиците, съоръжения, площади, пешеходни пространства.
- Трасета и класификация на републиканската и общинска пътна мрежа и начина на пресичане.
- Данни за ветровия режим, географските посоки, баланса на територията за съществуващото положение и по концепцията, устройствените показатели по концепцията, предложените с концепцията режими за устройство.
- Съществуващите и проектни обекти и мероприятия.

Концепцията се изработва в мащаб 1:10000 върху предоставеното копие на кадастрална карта на гр. Смолян и неговото землище. Не се разрешава ползването на други видове карти и снимки.

Върху чертежа трябва да бъдат разположени по начин избран от проектанта:

- Концепция за изработване на Общ устройствен план с план схема на комуникационно – транспортната система на гр.Смолян – землище Смолян в мащаб 1:10000.
- Схема, изработена в свободен мащаб и техника, показваща пространственото разположение и площите на урбанизираната, субурбанизираната и природната територия на гр.Смолян и неговото землище.
- В долния десен ъгъл, трябва да има данни с наименованието на участника и съответния авторски колектив.
- Отгоре по-средата на чертежа се поставя надпис “Концепция за изработване на общ устройствен план на гр.Смолян“.

#### **4. Указания за изпълнение на проектната задача**

Концепцията за изработване на Общ устройствен план с план схема на комуникационно – транспортната система на гр.Смолян – землище Смолян, трябва да представи една визуална идея за устройствено планиране на града и неговото землище. Концепцията трябва да покаже, решаването на следните задачи:

- Определяне на общата структура на територията и предназначението съгл. глава втора от Наредба №7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони на МРРБ.
- Определяне на режим на устройство на всяка от териториите и поземлените имоти предназначението съгласно изискванията на глава втора от Наредба №7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони на МРРБ.;
- Определяне на имотите и териториите - публична държавна собственост и публична общинска собственост, предназначението и режимът на тяхното устройство;
- Определяне на подходящо пространствено и икономично провеждане на комуникационно-транспортната мрежа за решаване на транспортното обслужване на населението, обвързано с населените места от общината и със съседните общини;
- Планиране територията на града, съгласно нормативните изисквания.
- Планиране на териториите на социалната инфраструктура, съгласно нормативните изисквания за площ и достъпност на населението, включително и на хора с увреждания.
- Определяне на възможните посоки за териториално развитие на населените места и условията за използване на прилежащата природна среда за бъдещо урбанизирано развитие
- Определяне резервни територии за далекоперспективно развитие на града.
- Определяне режимът на устройство на земеделските и горските територии съгласно чл.45 от Наредба №7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони на МРРБ.

- Определяне на териториите за природозащита.
  - Изработване на баланс на територията.
  - За решаване на конкурсната задача за изходни демографски параметри се определят:
    - перспективното население (оптимистичен вариант) – 38 000 души към 2027 г.;
    - перспективно население (реалистичен вариант) – 36 000 души.
  - Планирането на териториите на града да стане на база на оптимистичния вариант на демографската прогноза.
  - Не маловажен проблем е и този на заетостта. В тази посока, детайлизирането на проучванията трябва да обхване перспективата за трудовата заетост по сектори и очакван брой работни места. Разчетите трябва да се съобразят с очакваното ниво на безработица в перспектива - 4-5%.
  - За нуждите на обитаването е препоръчително да се работи със средна големина на едно семейство 2,5 души..
  - Основната задача на концепцията за решаване проблемите на обитаването е:
    - много точно определяне на нуждите от ново жилищно строителство;
    - пълна ревизия на усвоеността на жилищните територии и откриване на вътрешните териториални резерви за жилищно строителство;
    - много прецизна обосновка за нуждите от включване на нови територии в границите на града за решаване на обитаването.
  - По отношение на развитието на производствените територии, концепцията трябва да даде отговори и решения на следните моменти:
    - да ревизира пространствената структура на промишлеността, като отчете новите икономически реалности и прецени териториалните нужди на съществуващите производствени структури;
    - да даде предназначение и режим на устройство на неусвоените производствени терени, при отчитане на частната инициатива и алтернативата за привличане на чужди инвестиции.
  - По-конкретните и съществени изисквания които общественото обслужване предявяват пред ОУП, са:
    - Търговия и обществено хранене – Да се следва изцяло пазарния модел, но ще трябва да се съобразява с йерархична структура и центрова система. При липса на обекти , задължително да се насочат обекти териториално;
    - Образование - Изхождайки от състоянието и прогнозните демографски разчети да се преценят нуждите от нови обекти.
    - Здравеопазване - Добрата структура на доболничните помощ и болничното заведение напълно задоволяват и перспективните нужди. Посоката на развитие на ще е в качествения аспект на задоволяване със здравни услуги.
    - Култура - За града не са необходими нови обекти на културата. Нуждата е от бюджетна осигуреност на част от дейностите на културните институти, за да може да се съхрани и доразвие постигнатото. Особено внимание в проекта трябва да обърне на средите с паметници на културата.
    - Спорт - С ОУП трябва да се отредят места за нови открити спортни площи. Проблемът може да се реши и чрез осигуряване на достъп за спорт и игри в откритата училищна база.
    - Административно-делово обслужване - разполага се с достатъчно сградни фондове и не е необходимо отреждане на нови терени за нейното развитие.
    - С концепцията трябва да се даде йерархизацията на уличната мрежа на града и бъдещите връзки на и републиканската пътна мрежа от високо ниво.
- Концепцията се изработва съгласно изискванията на Наредба №8 от 2001 г. за

обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Режимите за устройство на територии, групи имоти и самостоятелни имоти се определят съгласно изискванията на Наредба №7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони .

Концепцията трябва да съдържа територия оразмерена съгласно изискванията на нормативните актове касаещи урбанизирана територия. Резервните територии за далекоперспективно развитие да се определят в размер на 5% от площта на съответната територия в границите на града. Границата на субурбанизираната територия да се определи по графичен начин на базата на достъпността до центъра на града. По-голямата част от обектите в извънурбанизираната територия да се локализируют там.

Планирането на града да се извърши чрез баланс на територията, който съдържа площта на съществуващите и проектни територии.

Концепцията да е съобразена с приетото задание за изработване на общ устройствен план на гр.Смолян - Решение №285/27.07.2009 г., Протокол№20 на Общинския съвет на община Смолян.

*Изготвил*

**арх. Мирослава Шамаранова,**

*Главен архитект на Община Смолян*

