

Приложение 12. Подробни устройствени планове в строителните граници на град Габрово

Общата площ в строителните граници на компактната част на града е 1`518,3 ха.

След 2000г. за община Габрово са изработени 4бр. Подробни устройствени планове – планове за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) за зони на града в следната хронологична последователност:

ПУП-ПРЗ за ЦГЧ-ЗАПАД вкл. кв. „Шейнини“ – изработен през 2003г. от колектив на фирма „ГЛАВПРОЕКТ-1946“ ООД София, с водещ проектант арх. Т. Памукчиева. Обхватът на разработката включва административния център, ж.п. гарата и жилищни зони в западната централна част на града. Територията е около 154,7 ха /вкл. 5,4ха за кв.Шейнини/.

Не разполагаме с информация дали едновременно с плановете за регулация и застрояване да са възлагани схеми на техническата инфраструктура.

С плана са обособени устройствени зони съобразно Наредба 7 както следва:

Устройствена зона Ц, Жм (жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10 м)), Жс (жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15 м)), Жк (жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване) и Пп (предимно производствена устройствена зона).

Начинът на застрояване - „е“ (свободно), „д“ (свързано в два съседни имота), „с“ (свързано) е определен за всеки от кварталите, в зависимост от конкретната му специфика. Не се наблюдава категорично обвързване между устройствената зона и начина на застрояване.

Показателите на застрояване в отделните устройствени зони са показани с максимални стойности, а не с референтни (минимум/максимум). „Таваните“ във всички случаи са под максимално допустимите стойности по Наредба 7 и са определени съобразно конкретните условия, което определено следва да се отнесе към положителните качества на плана.

Следва да се отбележи известна непоследователност при определянето на устройствените зони в матриците и в графичното им изобразяване в плана. Например в устройствена зона „Пп“ съгласно матриците попадат УПИ с конкретно предназначение, както за производствени дейности, така и за обществено обслужване (които систематично биха могли да се отнесат към зона „Ц“ или да са обособени в отделна устройствена зона „Оо“) или за обекти от транспортната инфраструктура. Едновременно с това елементите от зелената система – озеленени площи за широко обществено ползване обособени в самостоятелни урегулирани поземлени имоти не са получили съответстващото им градоустройствено „отреждане“ обичайно определяно като „Зп“.

ПУП-ПРЗ за ЦГЧ - ИЗТОК – изработен през 2004г. от колектив на фирма „УРБА-А“ООД Пловдив, с водещ проектант арх. А. Топалова. Обхватът на разработката включва историческия център (вкл. т.н. 6-ти участък) и жилищни зони в източната централна част на града. Територията е около 103,3ха.

Проектът освен части План за регулация” и „План за регулация и застрояване” съдържа още части „Транспортно-комуникационна”, „Вик” и „Електроснабдяване” (съдейки по списъка на проектантите).

С плана са обособени устройствени зони съобразно Наредба 7 както следва: Ц Устройствовна зона за многофункционално ползване от тип смесена централна зона, Ц* устройствена зона е разновидност на Ц Устройствовна зона и се отнася за поземлени имоти застроени със сгради паметници на културата, Жм (жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност), Жс (жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина и плътност), Жг (жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с голяма височина и плътност), Жк (жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване), Пп (предимно производствена устройствена зона), Оз (устройствена зона за озеленяване) и Соп (Смесена устройствена зона).

С плана в отделните устройствени зони са обособени самостоятелни урегулирани поземлени имоти с конкретно предназначение, а именно:

- Поземлени имоти за социална инфраструктура;
- Поземлени имоти за техническа инфраструктура;
- Поземлени имоти за озеленяване;
- Имоти с паметници на културата;
- Водни площи.

Като правило, границите на устройствените зони в този план са определени съобразно очертанията на отделните квартали.

Като сериозен недостатък на графичната част на плана бихме отнесли липсата на матрици с показатели за отделните устройствени зони, формалния подход към определяне начина на застрояване в някои квартали без изследване на състоянието на съществуващите сгради.

Намираме за некоректно определянето на външните регулационни линии - към дъно на УПИ в редица поземлени имоти разположени в периферните източни терени в обхвата на плана, предвид несъобразяването им с наличните имотни граници по кадастрална основа, респективно по кадастрална карта. Това се наблюдава като „закономерност в квартали 191, 229, 280.

Следва да се подчертае, че прилагането на този план без изработване на работни устройствени планове за кварталите с предвидено предимно свързано застрояване (в т.ч., но не само: 220, 221, 224, 268, 271р 286, 287, 296, 298 и др.) е практически невъзможно.

В рамките на ИПГВР са изработени РАБОТЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ЗА ГРУПОВА НЕДВИЖИМА КУЛТУРНА ЦЕННОСТ „ШЕСТИ УЧАСТЪК“, кв. 254, 268 и части от кв. 253, 267, 269, 270, 271 по плана на гр. Габрово към ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП – ПРЗ) на „Централната градска част – изток” и ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП – ПРЗ) ЗА УПИ I – за покрит спортен комплекс и УПИ III – за паркинг спорт и атракционни дейности ОТ кв. 198 и образуване на нов УПИ I – за покрит спортен комплекс, спорт и атракционни дейности, паркинг И ЗА УПИ V – за център за модерни изкуства ОТ кв. 197 ПО ПЛАНА НА ГРАД ГАБРОВО – „ЗАЛА „ОРЛОВЕЦ””.

ПУП-ПРЗ кв. БОРОВО-ВЕЛЧЕВЦИ – изработен през 2008г. от колектив на фирма „ВИЗУРА“ООД, с водещ проектант арх. Д. Петкова. Обхватът на разработката включва предимно жилищни зони, терените на болницата, Техническият университет, парк „Баждар“ с летния театър, промишлена зона „Запад“. В контактната зона в графичната част на плана е показана и част от територията попадаща в ПУП-ПРЗ за ЦГЧ - ЗАПАД от 2003г.

Територията е около 158,8 ха. Проектът е в процедура към 01.08.2012 и не е приет от ОС Габрово.

С плана са обособени устройствени зони съобразно Наредба 7 и допустимите по нормативната уредба техни разновидности както следва: Жс (жилищна устройствена зона със средни височина, плътност и интензивност), Жм (жилищна устройствена зона с малки височина, плътност и интензивност) и Оо (устройствена зона за обществено-обслужващи дейности).

Към Оо устройствена зона е включен и УПИ I-73 за обществено обслужване на летния театър от кв. 66. Това създава устройствена възможност за високо строителство, което по наше мнение противоречи на визията за развитие на този комплекс.

С плана в отделните устройствени зони са обособени самостоятелни терени (урегулирани поземлени имоти) с конкретно предназначение, а именно:

- Терени за социална инфраструктура;
- Терени за спортни дейности;
- Терени за техническа инфраструктура;
- Терени за транспортна инфраструктура;
- Резервни терени за транспортна инфраструктура.

При урегулирането на незастроените терени с неприложена първа регулация планът за регулация е изработен по правилата на чл.16 ЗУТ с единен коефициент на редукия 0,88.

Начинът на застрояване - „е“ (свободно), „д“ (свързано в два съседни имота), „с“ (свързано) е определен за всеки от кварталите, в зависимост от конкретната му специфика. Не се наблюдава категорично обвързване между устройствената зона и начина на застрояване.

Показателите на застрояване в устройствени зони „Жм“, „Жс“, „Соп“ са показани с максималните стойности по Наредба 7.

В рамките на ИПГВР са изработени ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП – ПРЗ) ЗА УПИ VI – за парк от кв. 162 и ПЛАН – ИЗВАДКА ПО ЧЛ. 133 (ЗУТ) за УПИ I-73 за ОО от кв. 66 ПО ПЛАНА НА ГРАД ГАБРОВО – ЛЕТЕН ТЕАТЪР.

ПУП-ПРЗ на СЕВЕРНА ЗОНА ГАБРОВО в обхват – Северо-Изток, кв. Стефановци и кв. Бойката – работен 2010г. от колектив на фирма „ВИЗУРА“ ООД, с водещ проектант арх. Д. Петкова. Обхватът на разработката включва промишлена зона-север и жилищните зони на изток от нея. Територията е около 353,2 ха.

С плана са обособени устройствени зони съобразно Наредба 7 и допустимите по нормативната уредба техни разновидности както следва: Жм (жилищна устройствена зона с малки височина, плътност и интензивност), Оо (устройствена зона за обществено-обслужващи дейности), Пп

(предимно производствена устройствена зона) и Оз (устройствена зона за озеленяване) включваща зелени площи за широк обществен достъп и терени заети от дерета.

При урегулирането на незастроените терени с неприложена първа регулация планът за регулация е изработен по правилата на чл.16 ЗУТ.

Начинът на застрояване - „е“ (свободно), „д“ (свързано в два съседни имота), „с“ (свързано) е определен за всеки от кварталите, в зависимост от конкретната му специфика. Не се наблюдава категорично обвързване между устройствената зона и начина на застрояване.

Към ПУП-ПРЗ на СЕВЕРНА ЗОНА ГАБРОВО в обхват – Северо-Изток, кв. Стефановци и кв. Бойката не са предоставени план-схемите на елементите на техническата инфраструктура. Констатирано е несъответствие между Кадастралната карта и приложените, преди нейното одобряване, планове за регулация. Това дава основание за искане за изменение на Кадастрална карта по реда на чл.53, ал.1 от Закона за кадастъра и имотния регистър.

ПУП-ПР в обхват СЗ, кв.Русевци, ж.к-си Младост, Трендафил 1 и 2. Територията е около 155,7 ха.

Планът е съобразен със съществуващото застрояване – комплексно и в отделни урегулирани поземлени имоти. Констатирано е несъответствие между Кадастралната карта и приложените, преди нейното одобряване, планове за регулация. Това дава основание за искане за изменение на Кадастрална карта по реда на чл.53, ал.1 от Закона за кадастъра и имотния регистър.

В рамките на ИПГВР е изработено ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП – ПРЗ) ЗА УПИ I – за обществено обслужване и УПИ II – за стадион ОТ кв. 75 ПО ПЛАНА НА ГРАД ГАБРОВО – СТАДИОН „ВАСИЛ АПРИЛОВ”.

Извод: Цялостните подробни устройствени планове – ПУП – ПР и ПУП – ПРЗ обхващат територия с площ около 925,8 ха или приблизително 61% от терените в строителните граници на Габрово.