О б я с н и т е л н а з а п и с к а
Обект: „Частично изменение на ОУП О Ардино за територията на гр. Ардино, област Кърджали”

1. Основание за проектиране.

Обектът е изработен на основание чл.134, ал.1 т.1 - 6 от ЗУТ, съгласно Договор за проектиране № 10 от 15.03.2024г. с Техническо задание за проектиране и Решения на Общински съвет-Ардино № 400 от 30.06. 2022г.,№ 403 от 30.06.2022г., № 438 от 14.09.2022г., № 452 от 18.10.2022г.,№ 64 от 14.02.2024г., № 69 от 14.02.2024г., № 257 от 04.04.2025г. , № 541 от 13.04.2023г. Необходимостта от изменение на ОУП се основава на влезнал в сила нов планов период за планиране, икономическа криза, установени явни фактически и технически грешки при езготвяне на плана, преструктуриране на общинските нужди в съответствие с държавните политики и необходимостите от устройствено обезпечаване на общинските инициативи.

2. Обхват на проекта.

След анализ на състоянието на община Ардино, действащи общински и държавни планове и програми, изпълнението на ОУП О Ардино до момента и анализирани пречки за по-активното му прилагане се извлякоха проблеми, близки по характер, които са групирани и решени с плана както следва:

1. Разширение на устройствена зона "Смф: ул."Пирин-ул."Шипка" - ул."Първи май";
2. Част от устройствена зона "Жм" става устр. зона "Жс" в съответствие с ПУП - ул."Шипка" - ул."Първи май" ;
3. Установяване на ,стройствена зона „Смф” върху урбанизирани терени разположени непосредствено до път III-865 и до река Ардинска;
4. Установяване устройствена зона „Жс” върху част от терен "Тз" (здравеопазване) на МБАЛ - Ардино, в съответствие с действащ ПУП;
5. Установяване на устройствена зона "Смф" вместо зони "Жк" и Жм"в обхват бивши терени. на МНО, в т.ч. и "помощно стопанство";
6. Установяване на устройствена зона „Жм” върху терените на юг от "Топливо";
6. Установяване в Кв. „Искра”, за ПИ № 14. устройствена зона „Жс"
7. Върху терена на у-ще "Васил Левски" (устр. зони "Т2" и +Т7") се отразява зона "Жм" по действащ ПУП. Установява се Нова устройствена зона „Жс” върху неизползваната част от терена на училището - между ул.-."Арда" и зона "Жк";
8. Установяване на устройствена зона „Жм” върху част от устр. зона "Оз" - терените на юг от ул."Драва";
9. Установяване на устройствена зона „Смф" върху терените източно от път KPZ-1005, северно от РСПБЗН, западно от ул."Иван Вазов", до ул."Тютюнева", (районно многофункционално обслужване);
10. Установяване на устройствена зона „Жм” върху част от зона "Пп"- терените северно он път III-865, източно от кв."Любовна чешма" , на североизток - разширение на строителните граници чрез включване на вече усвоени територии;

11. Установяване на устройствена зона „Жм” върху вече урбанизирани терени между кв."Братиново" и кв."Филево" с включване в регулационните граници на населеното място;
12. Установяване на устройствена зона „Смф” върху терен "Т2"-детска градина| и част от устр. зона "Жм" на запад;
13. Установяване на устройствена зона „Жм” върху вече урбанизирани терени северно между път III-865в посока Кърджали, и до края на строителния полигон, с включване в регулационните и строителните граници на населеното място;
14. Установяване на устройствена зона „Жм” върху вече урбанизирани терени, намиращи се на запад от река Ардинска, югозападно от устр. зона "Оз1" и до края на регулацията с включване в регулационните и строителните граници на населеното място;
15. Установяване на устройсвена зона „Жм” върху вече урбанизирани терени - кв."Искра" с включване в регулационните и строителните граници на населеното място ;
16. Установяване на устройсвена зона „Жм” върху вече урбанизирани терени - кв."Орлови скали" с включване в регулационните и строителните граници на населеното място ;
17. Установяване на устройствена зона „Жр” (резервен жилищен) върху терени за техническа инфраструктура "Т5"- южно от зона "Оз1", северно от зона "Жм" с включване в регулационните и строителните граници на населеното място;
18. Установяване на устройствена зона „Жм” върху вече урбанизирани терени - кв."Бостанджиите" с включване в регулационните и строителните граници на населеното място;
19. Установяване на устройсвена зона „Жм” върху вече урбанизирани терени - кв."Капина" с включване в регулационните и строителните граници на населеното място;
20. Установяване на устройствена зона "Жм" върху усвоени терени на кв."Горичево" и в непосредствена близост, както и източно от кв."Харман", северозападно от регулация на гр.Ардино с включване в регулационните и строителните граници на населеното място;
21. Установяване на устройствена зона "Т8"- за спорт, на североизток от кв."Харман", на юг от зона "Смф";
22. Установяване на Разширение на устр. зона "Смф"-северно от кв."Харман" с включване в регулационните и строителните граници на населеното място;
23. Установяване на устройствена зона "Пп"-северно от кв."Харман" , на запад от път за с. Правдолюб с включване в регулационните и строителните граници на населеното място;
24. Установяване на устройствена зона "Жм" вместо зона "Жр";
25. Установяване на устройствена зона "Жс1" вместо зона "Жк" по протежението на ул."Пирин.

Предложените изменения в режимите на устройство и застрояване балансирано съобразява общинските и частните интереси и създава по-голяма гъвкавост за прилагане на плана и за улесняване инвестиционните процеси. Въвеждат се подзони.

- ”Ц1” за централната градска част, като условията на застраяване съобразяват постигната застроеност към момента на квартарите от градския център, кварталната структура и степен на изграденост (Смесена многофункционална централна зона Ц1: Н-не се ограничава, Пл. до 100%, Оз до 10%, в т.ч. покриви и фасади, Кинт-3, Р -по чл. 43 от ЗУТ; разрешава се допълващо застрояване);
- „Жс1” - Жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина, в т.ч. преструктуриране на квартали с комплексно застрояване: Н - запазва съществуващата височина, за ново строителство- Н до 15м., Пл. до 70%, Оз над 20%, в т.ч. покриви и фасади, Кинт-2,5, Р - по чл. 43, ал.1, 2 и 3 от ЗУТ.

3. Правила и нормативи за прилагане на плана:

Правилата и нормативите за прилагане на ОУП, приети и одобрени с Решение № 919от 24.11.2017г. на общински съвет Ардино, се допълват както следва:

Чл.1. Устройствена зона "Ц1"-*смесена централна* за централна градска част на Ардино, със стойности на устройствените показатели: Н - не се ограничава, Пл. до 100%, Оз до 10%, в т.ч. покриви и фасади, Кинт-3, Р-по чл. 43, ал.1, 2 и 3 от ЗУТ. Разрешава се допълващо застрояване. При изготвяне на ПУП (ИПУП) да се изработят СПНПП (специфични правила за прилагане на плана), в порядъка на изключения по § 9 от ПЗР на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ,

Чл.2 Устройствена зона "Жс1"- жилищна зона с преобладаващо застр. със средна височина, в т.ч. преструктуриране на квартали с комплексно застрояване: Н - запазва съществуващата височина, за ново строителство-до 15м., Пл. до 70%, Оз над 20%, в т.ч. покриви и фасади, Кинт-2,5, Р - по чл. 43 от ЗУТ. Допуска допълващо застрояване без сградите по чл.44 и чл.47 от ЗУТ.

Чл.3. За включените в регулационните граници на населеното място усвоени урбанизирани територии с № 5,6,11,15,16,17,18,19,20,23 кв."Бостанджии",кв."Орлови скали", кв."Искра", кв. "Любовна чешма-запад", кв."Горичево", бивши терени на МНО др.) да се изработят цялостни ПУП-ПРЗ съобразно чл.16, ал.1 от ЗУТ.

Чл.4 При неприложена първа регулация в границите на един квартал, да се прилага чл.16, ал.1 за осигуряване на терени за обществени нужди (озеленяване, техническа инфраструктура, паркиране и др).

Заличено на основание
чл.4§2 и чл. 6§3 от
Регламент (ЕС) 2016/679

Изготвил:…….

Арх. Хубена Ванова Салджиева

гр.Ардино
2026 г.