

*ПЛАНОВО ЗАДАНИЕ*

**ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ОБЩ  
УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА  
ОБЩИНА САДОВО**

*АПРИЛ 2013Г.*

## СПИСЪК С ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

АТЦ	–Автоматична телефонна централа
ГКМ	–Главна канализационна мрежа
ГПОД	–Генерален план за организация на движението
ЕК	–Европейска комисия
ЕС	–Европейски съюз
ЕФ	– Европейски фондове
ЗБР	–Закон за биологичното разнообразие
ЗКН	–Закон за културното наследство
ЗООС	–Закон за опазване на околната среда
ИПГВР	–Интегриран план за градско възстановяване и развитие
КИН	– Културно историческо наследство
КИНТ	–Коефициент на интензивност на застрояването
МОПТ	–Масов обществен пътнически транспорт
МРРБ	–Министерство на регионалното развитие и благоустройството
НКПР	–Национална концепция за пространствено развитие
НСИ	–Национален статистически институт
НУ	–Начално училище
НЧ	–Народно читалище
ОГП	–Общ градоустройствен план

ОП	–Оперативна програма
ОПР	–Общински план за развитие
ОУП	–Общ устройствен план
ПСОВ	–Пречиствателна станция за отпадни води
ПТП	–Пътно транспортно произшествие
ПУМ	–Първокласна улична мрежа
РБ	–Републикански бюджет
РЗП	–Разгъната застроена площ
РПМ	–Републиканска пътна мрежа
СОУ	– Средно общообразователно училище
ТКЗС	–Трудово кооперативно земеделско стопанство
ТСУ	–Териториално селищно устройство
ЦДГ	–Целодневна детска градина

## СЪДЪРЖАНИЕ

УВОД

стр.7

### **I. Изисквания към Плановото задание**

#### **1.Общи условия**

1.1. Предназначение, цел и основни задачи на Плановото задание .....	9
1.1.1.Предназначение .....	9
1.1.2.Цел на Плановото задание.....	9
1.1.3.Задачи на Плановото задание.....	10
1.2.Нормативни изисквания.....	11
1.3. Други изисквания .....	12

### **II. Изисквания към ОУП на община Садово**

#### **1. Методически подходи при разработване на аналитичните и прогнозните проучвания за ОУП на община Садово**

1.1. Методически изисквания към аналитичните проучвания.....	12
1.2.Методически изисквания към стратегическите прогнозни проучвания .....	13
1.2.1. Времеви хоризонт и етапи на прогнозите.....	14
1.2.2. Вариантност на прогнозите.....	15
1.2.3. Диапазонно параметриране на прогнозните разчети.....	15
1.2.4. Териториална насоченост на прогнозите.....	16
1.3. Информационно и планово осигуряване .....	16

#### **2. Цел, задачи и прогнозен период на действие на ОУП на община Садово**

2.1. Цели на ОУП на община Садово .....	18
2.2. Социологически проучвания, анкетиране, обществени обсъждания и др. ....	18
2.3. Задачи на ОУП община Садово .....	19
2.4. Срок на действие на ОУП.....	19

#### **3. Състояние и насоки в развитието на природния комплекс, икономическата база, социалната сфера, техническата инфраструктура и другите системи на община Садово**

3.1. Исторически обзор в историческото социално-икономическо и устройственото развитие и планиране на община Садово .....	20
3.2. Информационно осигуряване .....	21
3.3. Аналитични проучвания.....	22

3.3.1. Анализ и оценка на състоянието на природно-ресурсния потенциал и на поземлените ресурси.....	23
3.3.2. Демографска характеристика и състояние на човешкия ресурс на община Садово .....	24
3.4. Селищен и административен статут на община Садово .....	27
3.5. Секторен анализ и оценки на социално-икономическия комплекс .....	27
3.5.1. Първичен сектор.....	27
3.5.2. Вторичен сектор.....	29
3.5.3. Третичен сектор.....	30
3.6. Анализ и оценка на техническата инфраструктура.....	36
3.6.1. Водостопанска инфраструктура.....	36
3.6.2. Енергийна инфраструктура.....	37
3.7. Анализ и оценка на проблемните направления.....	38
3.7.1. Жилищен сектор.....	38
3.7.2. Транспортно-комуникационна система.....	39
3.7.3. Културно-историческо наследство.....	42
3.7.4. Опазване на околната среда.....	44
<b>4. Изисквания към устройствената концепция на ОУП</b>	
4.1. Общи изисквания.....	45
4.2. Конкретни изисквания към устройството на функционалните системи на ОУП .....	45
4.2.1. Изисквания към устройството на производствено- складовите и други дейности, свързани с функционална система“Труд”.....	46
4.2.2. Изисквания към устройството на жилищния сектор.....	47
4.2.3. Устройство изисквания към Центровата система.....	48
4.2.4. Устройство изисквания към транспортно комуникационната система .....	48
4.2.5. Изисквания към развитието на техническата инфраструктура на общината.....	49
4.2.6. Устройство изисквания към развитието на КИН .....	50
4.2.7. Зелена система, отдих и туризъм.....	50
4.2.8. Изисквания към общото устройство на селищните образувания.....	50
4.2.9. Изисквания към общото устройство на земеделските територии в землището на община Садово.....	51
<b>5. Организационни и технически изисквания.</b>	
5.1. Изисквания към фазите, структурата, обема и съдържанието и последователността на ОУП. ....	52
5.2. Изисквания към състава и професионалните качества на членовете на проектантския екип, разработващ ОУП.....	54
5.3. Изисквания към финалните документи (текстови и графични) на ОУП на община Садово .....	57
5.4. Административни мерки и организационни процедури по разработването и одобряването на новия ОУП.....	58

## **УВОД**

Плановото задание за разработване на Общ устройствен план (ОУП) на община Садово е процедурирано от Община Садово. Намерението на ръководството на Общината е да стартира работата по съставянето на действащ ОУП на общината, поради изискванията на МРРБ и ЕС, в съответствие с нормативната уредба на ЕО (явяваща се мощен донор) и действащата у нас по териториално и селищно устройство (ТСУ) нормативна уредба – предопределяща стратегическо планиране по усвояване на финансови средства от РБ (републиканския бюджет) и ЕФ (европейски фондове), за програмния период 2014-2020 г. В този смисъл Плановото задание се явява методическа и информационна основа за разработването на ОУП. В него следва да се съдържат и всички основни изисквания към проектантския екип, който ще бъде избран за изработване на ОУП на община Садово.

Последният Общ градоустройствен план (по старата терминология на устройственото планиране) на града е разработен преди години и непосредствено след това е влязъл в сила. ОГП обхваща гр. Садово и с. Чешнигирово и землищата им. Продължилите промени в комплексното социално-икономическо и инфраструктурно развитие на гр. Садово, в общи линии спазват постулатите на ОГП, но в известни части пораждаат проблеми с устройствен характер, които ще се засилват при новите изисквания на ЕК (Европейската комисия) за планиране. Процедурираните през годините актуализации на подробни устройствени планове (в регулационните граници) не влизат в съществено противоречие със съществуващия Общ градоустройствен (устройствен) план на града. В този смисъл сегашният ОГП има своето значение, с отчитане на мощно държавно финансиране за градско развитие и задоволяване на потребностите на жителите в по-далечно бъдеще. Предизвикателството, породено от новите условия, се явява усвояването на „зеделски земи“ – най-чувствително за производствени нужди.

Ето защо, ОГП и сега е стратегически планов документ от типа „максимална рамка за развитие“ на материалната субстанция на структурните градски системи в строителните (регулационни) граници на града.

По-важен е въпросът за демаркацията на ОУП с общинския план за развитие (ОПР) и особено с ИПГВР (интегриран план за градско възстановяване и развитие) - последният явяващ се уникален и нов вид планов документ, внесен от ЕС, но с коректно изработена в МРРБ задължителна нормативна уредба за спазване при създаването му.

Основанията за изработване на Общ устройствен план на община Садово могат да бъдат формулирани по следния начин:

Първо. Необходимостта от нов Общ устройствен план на Садово се обосновава с настъпилите съществени изменения в социално-икономическата среда и условията, в които се развиват икономиката, социалната сфера, техническата инфраструктура. Тези промени дават отражение върху процесите, свързани с развитието на основните функционални системи: “Обитаване”, “Труд”, “Обслужване”, “Отдых” и др., които имат определени изисквания и към устройственото планиране на територията;

Второ. Необходимостта от изработване на Общ устройствен план на Садово се обуславя и от устройствените последици, произтичащи от промените в законодателството, свързано със собствеността на гражданите, реституционните закони, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и др.;

Трето. Промените в количествените параметри на фактори, отчитани при прогнозните разчети, използвани за целите на Общия градоустройствен план, които днес са с други измерения. Демографските прогнози и разчети, по които са параметрирани съответните устройствени решения на ОГП – примерно за „задоволеност със жилища”, планирани (към времето на изготвяне на ОГП) с жилищен стандарт 25 м<sup>2</sup> (РЗП) за всеки жител (по нормативно изискване), а сега „жилищен европейски стандарт” – по 40-43 м<sup>2</sup>/ж. (РЗП) – „добра практика” (но не и задължителна норма). Нетното намаляване на населението потвърждава извода ни: необходимо е изработване на нов ОУП. Намаленото население общо за общината, предопределя пълната задоволеност с терени (в строителните граници на града) и на другите функционални системи; “Труд” (производствени и др.



предприятия), “Обслужване”, държавно и общинско (здравеопазване, образование и т.н.), “Отдых” и „Обитаване”, в т.ч. самостоятелни луксозни сгради, в природна среда (землището), за ползване и от граждани на други държави от ЕС.

Четвърто. Потребността от изработване на Общ устройствен план е пряко свързано с новите изисквания за изготвяне на средносрочни икономически палнови документи като ИПГВР (интегриран план за градско възстановяване и развитие), ОПР и т. н. При съставянето на настоящето Планово задание са ползвани добрите образци на подобни разработки.

## **I. Изисквания към Плановото задание**

### **1.Общи условия**

#### **1.1.Предназначение, цел и основни задачи на Плановото задание**

##### 1.1.1.Предназначение:

Плановото задание за изработване на ОУП на община Садово е оперативен дългосрочен управленски документ на Общината. С него се обосновава необходимостта от разработване на общинския център и територията на прякото му влияние – землището му. Плановото задание следва да се разглежда като първа стъпка в управленските практически действия на Общината в цялостната процедура по обосноваване на необходимостта и стартирането на процедурите по възлагане, изработване, обсъждане, съгласуване и приемане на ОУП на общината.

Основанията за съставяне на Планово задание за изработване на ОУП на община Садово са с нормативен и с оперативно-управленски характер. Нормативните основания за наличието на такъв документ, предшестваш конкретните проучвания по изработването на самия ОУП произтичат от действащата законова и подзаконова нормативна уредба в страната. По-конкретно това са изискванията на чл. 125 и 126 на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и на чл. 17, ал.1. на Наредба № 8 на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените схеми и устройствените планове. Съобразно тях необходимо

условие за изработване на ОУП на населено място е наличието на предварително изготвено и одобрено от възлагащия орган Планово задание. В цитираните членове на посочените два основни нормативни документа са регламентирани и изискванията към структурата и съдържанието на Плановото задание.

### 1.1.2. Цел на Плановото задание

В най-общ вид целта на Плановото задание за изработване на ОУП на община Садово е в него да бъдат формулирани основните изисквания към новия ОУП. Това включва в себе си и комплекс от задачи и проблеми, свързани с:

- Развитието на община Садово и на прилежащата територия на населените места през следващите две десетилетия чрез използване на териториалните ресурси и решавани с методите на устройственото планиране;
- Формулирането и представянето на основните, най-общи насоки за бъдещото демографско, социално-икономическо, инфраструктурно развитие и екологичното състояние на града и прилежащите му територии, водещи до създаване на комплексно устроена и хармонична жизнена среда;
- Определяне и прилагане на критериите за идентифициране на зоната на непосредствено влияние на община Садово;

### 1.1.3. Задачи на Плановото задание

Нормативните изисквания и практиката по съставяне на Планови задания за изработване на ОУП на общини, или на части от тях, или на отделни населени места дават възможност да се формулират и неговите задачи. Част от задачите на Плановото задание са с проучвателен, а друга – с методически характер. Същите могат да бъдат обобщени и отнесени в няколко основни групи, насочени към:

- Отчитане на състоянието на действащия ОГП (Общ градоустройствен план - по терминологията на стария Закон за ТСУ) на града и на устройствените проблеми на същия, които не могат да бъдат решени с действащия план;
- Обобщаване на досегашните проучвания на територията на гр. Садово и на общината през последните години, които са както с устройствен, така и със

стратегически и планов социално-икономически и инфраструктурен характер, имащи отношение към развитието на града и общината през следващите 2 десетилетия;

- Проучвания за влиянието на комплекса от фактори, които ще оказват въздействие не само върху социално-икономическото развитие на града и общината, а и върху устройственото планиране на територията, като се акцентира върху ограничителите и стимулаторите на пространственото развитие на урбанизираните територии;
- Препоръчителни методически насоки и подходи за изработване на ОУП на община Садово, базирани на изискванията на действащата законова и подзаконова уредба по ТСУ, на другите закони, в т.ч. ЗООС и ЗБР, имащи отношение към развитието на територията относно обема, структурата и съдържанието на видовете проучвания, фазите, етапите и видовете ППР по окончателния проект, прогнозният хоризонт на действие на ИОУП и др.
- Формулиране на предложения за необходимите организационни действия, които да бъдат предприети от Кмета на Общината и от Общинската администрация по изработването на ОУП и неговото по-нататъшно процедиране (възлагане, обсъждания и приемане от Общинския експертен съвет).

## **1.2. Нормативни изисквания**

Основните постановки и формулираните в него изисквания към бъдещия Общ устройствен план на Садово отчитат редица правни норми от действащото законодателство и съответстващата му подзаконова уредба, имащи отношение към социално-икономическото развитие и териториалното планиране.

На първо място, Плановото задание следва да се съобразява със законовите и подзаконовите норми в сферата на устройственото планиране, касаещи структурата, обема и организацията на проучвателните и проектантски работи по изработване на самия ОУП. Основните нормативни документи в посоченото направление са

ЗУТ и Наредба № 7 на МРРБ. В методическо отношение процедурите по тези въпроси са изяснени и широко прилагани в устройствената практика.

На второ място, с нормативните изисквания съдържащи се в законата и подзаконова уредба по териториално устройство, при разработването на Плановото задание за изработване на ОУП на Садово и неговото землище се отчитат изискванията на нормативната уредба, уреждаща обществените отношения при развитието на отделните функционални системи – обект на бъдещия ОУП. Същите се уреждат със законата и подзаконова уредба в сферата на собствеността, на опазване на околната среда, промените в предназначението на земеделските земи и др.

На трето място, Следва да бъдат отчитани и секторните изисквания и секторните политики за развитие на града, като един от опорните центрове на селищата мрежа и като център за общинско и регионалното развитие.

### **1.3. Други изисквания**

Плановото задание за изработване на ОУП на Садово до голяма степен съдържа и постановки, препоръчващи осигуряване на условия за практическото прилагане на европейските принципи за пространственото и устойчиво развитие при съчетаване със социално-икономическото развитие на общината.

## **II. Изисквания към ОУП на община Садово**

### **1. Методически подходи при разработване на аналитичните и прогнозните проучвания за ОУП на община Садово и синергията му**

#### **1.1. Методически изисквания към аналитичните проучвания**

Анализите на състоянието на отделните функционални системи на плана и на някои от основните проблемни направления (демография, заетост на трудовите ресурси, здравеопазване, образование, култура и културно-историческо наследство, обитаване, екология, зелена система и т.н.) имат за цел да допълнят аналитичните проучвания, съдържащи се в Плановото задание. Предмет на

допълнителните аналитични проучвания следва да бъдат факторите, които оказват влияние за състоянието на съответната функционална система или проблемно направление.

Измененията в нормативната база, регулираща обществените отношения, касаещи развитието на съответната функционална система или проблемно направление, както и основните моменти на провежданите политики за развитието на община Садово следва да бъдат добре проучени от съставните екипи, извършващи допълващите, подробни аналитични проучвания.

Един от акцентите на ализа на състоянието следва да са процесите, водещи до промени в базисните елементи – факторите и измененията във видовете среди (правна, икономическа, социална, информационна, устройствена). Това дава определен обективен характер на оценките на причините за един или друг тип развитие на социално-икономическото и инфраструктурно развитие на общината и има отражение върху изводите.

С цел очертване на тенденции в развитието на анализираната функционална система или проблемно направление, аналитичните проучвания следва да обхващат ретроспективен период над 5 години назад във времето, който следва да е информационно осигурен със съпоставими данни. Времевият хоризонт на информацията, ползвана за допълващите аналитични проучвания за ОУП на Садово следва да обхваща поне петгодишен ретроспективен период (например - 2007-2012 г.), което дава възможност за очертаване на определени тенденции в развитието на процесите на територията на общината.

## **1.2. Методически изисквания към стратегическите прогнозни и проучвания**

Устройственото планиране на определени територии от общината е свързано с прилагане на устройствени решения, засягащи статута, устройствените режими и др. Срокът на действие на решенията в устройствените планове е с дълъг срок – 10-12 години. Устройствовите решения, които ще се прилагат се обосновават с прогнозни разчети. При тяхното изработване се съблюдават определени

методически изисквания с оглед постигане на предварително формулираните цели, приоритети и задачи на самия ОУП. Основните идеи и виждания за прогнозното развитие на отделните функционални системи на ОУП се представят под формата на концепции за прогнозното развитие на тези функционални системи., в т.ч. и хипотези до 2033 г.

Прогнозните проучвания ще са съществен момент от работата по изработването на бъдещия Общ устройствен план на община Садово. Необходимостта от прогнозите за развитието на функционалните системи и на проблемните направления от тях се изисква и по действащата нормативна уредба по ТСУ чл.18 &(3) от Наредба № 8 на МРРБ.

По своя характер и степента на подробност прогнозите на проектантските екипи, които ще разработват ОУП на общината следва да бъдат:

- *общи и*
- *конкретни.*

#### 1.2.1. Времеви хоризонт и етапи на прогнозите

Важно методическо изискване е прогнозните проучвания, използвани за целите на ОУП на община Садово да са с дългосрочен хоризонт (далекоперспективни). Този хоризонт следва да съответства на срока на действие на утвърдения ОУП, който по действащата нормативна уредба е 15-20 годишен. С оглед изискванията за етапна реализация на устройствените решения на ОУП се налага разработените прогнози да имат като минимум поне един междинен етап.

В съответствие с налаганите в практиката изисквания за съчетаване на действията (дейностите) по социално-икономическото и инфраструктурно развитие на отделните териториални единици и на отделни градове с устройственото планиране на същите (т.нар. "пространствено развитие") се утвърждава мнението, като хоризонт на междинния етап на прогнозите в ОУП да се използва възприетия от Европейския съюз 7-годишен цикъл на валидност на стратегическите и планови документи.

#### 1.2.2. Вариантност на прогнозите

Перспективното комплексно демографско, социално-икономическо и инфраструктурно развитие на община Садово през следващите две десетилетия (до 2033 г.) ще се осъществява под влиянието на комплекс от фактори със задържащо и със стимулиращо въздействие. В определени моменти превес могат да имат факторите, стимулиращи развитието, а в други – тези, които са със задържащ характер. Това изисква да се прилага вариантният подход на изработване на самите прогнози.

В прогнозите за перспективното развитие на функционалните системи и на проблемните направления, използвани при изработване на ОУП се използват следните варианти:

Тенденциален, наричан още *минимален* или *песимистичен* (при доминиращо влияние на фактори със задържащ характер) и запазване на тенденциите от досегашното комплексно демографско, социално-икономическо и инфраструктурно развитие на общината;

Реалистичен - при отчитане на очакваното влияние на фактори със стимулиращо влияние и незначително въздействие на фактори със задържащ характер;

Оптимистичен – базиран на вероятността за доминиращото влияние на фактори със стимулиращ характер.

### 1.2.3. Диапазонно параметриране на прогнозните разчети

Дългосрочният времеви хоризонт на прогнозите за перспективното демографско, социално-икономическо и инфраструктурно развитие на община Садово, както и вероятностният характер на самите прогнози изискват те да бъдат представени в определен диапазон “от – до”. Резултатите от прилагането на ОУП, разработвани в миналото, при които са ползвани прогнози с еднозначен (“твърд”) вид, показват, че събдваемостта им е по-ниска, от тези, които са в “отворен” вид – с определен диапазон – “от – до” и т.н.

### 1.2.4. Териториална насоченост на прогнозите

Важно методическо изискване към прогнозите, ползвани при изработване на ОУП на Садово е това за териториалната диференциация на някои от разчетите. Акцент следва да бъдат разчетите, отнасящи се за някои от основните структурни елементи на общинския център – града, с отчитане наличието на вторичен общински център, които ще бъдат определени и заложени в устройствената концепция на авторския екип.

### **1.3. Информационно и планово осигуряване**

Информационното и планово осигуряване е едно от важните изисквания, имащо отношение към изработването на Плановото задание.

Аналитичните проучвания, съдържащи се в Плановото задание могат да имат по-фрагментарен характер в зависимост от изискванията на задачата.

Очевидна е необходимостта от изграждане на многоцелева, добре организирана във функционално отношение, информационна система на община Садово, която да се ползва както за целите на бъдещия Общ устройствен план, така и за редица конкретни оперативно-управленски цели от структурите на Общинската администрация.

Предварителните експертни виждания за структурата на информационната система, обслужваща екипа (екипите), които ще разработват ОУП на общината е със следните раздели, установени в практиката по изработване, някои от тях:

- Население

- брой на населението;
- полова структура;
- възрастова структура (в т.ч. и по специфични възрастови контингенти от населението);
- естествен и механичен прираст
- коефициент (равнище) на безработица – (%)

- Икономика

- брой фирми (в т.ч. по сектори) – (бр.);



- фирми по брой на заетите - (бр.);

и др. по нормативните изисквания

- Финанси

- данъчни приходи в т.ч. по основни източници (млн.лв.);

- размер на инвестициите - (млн. лв.)

и др. по нормативните изисквания

- Социална инфраструктура

- образование -брой учебни заведения по вид, брой учащи се по вид учебни заведения; брой класни стаи и кабинети и др.;

- здравеопазване - брой здравни заведения по вид; брой болнични легла; брой лекари и стоматолози и др.;

- култура - брой обекти по вид, капацитет на обектите и др.)

- Техническа инфраструктура

- дължина на пътната /уличната мрежа - (км) ПУМ и др.;

- дължина и относителен дял на благоустроената улична мрежа – (км. и % от общата дължина);

- брой телефонни постове,

- брой АТЦ и др.

Конкретизацията на функционалния обхват на показателите и на съответстващите им измерители в информационната система на ОУП на Садово следва да се извърши от екипа, който ще изработва самия план.

Източници за информация със стратегически, планов и друг оперативен характер са съществуващите национални Оперативни програми и секторни стратегии. Препоръчва се екипът, който ще разработва изменението на Общия устройствен план на общината да ползва и други документи, засягащи развитието и устройството на разглежданата територия.

## **2. Цел, задачи и прогнозен период на действие на ОУП**

### **2.1. Цели на ОУП на община Садово**

Основната цел на бъдещия ОУП на община Садово е да създаде планова основа (по смисъла на ЗУТ) за дългосрочно, устойчиво устройствено развитие на урбанизираните територии и на териториите извън тях, обвързано с Общинския план за развитие (2014 -2020 г.) и другите стратегически и планови документи, визиращи комплексното социално-икономическо развитие и устройствено планиране на община Садово.

Така формулирана основната цел на ОУП на община Садово е насочена към:

- Превръщането на ОУП в документ на Общината, прилаган за регулиране на обществените отношения (при отчитане на различните форми на собственост) при по-нататъшната урбанизация на територията, гравитираща непосредствено към населените места на общината;
- Хармонизиране на политиките за пространствено развитие на територията на общината (комплексно демографско, социално-икономическо и инфраструктурно развитие и устройствено планиране );
- Прилагане на заложените в нормативната база и утвърдени в практиката на устройственото планиране принципи за развитие и устройване на жизнената среда, в т.ч. създаване на устройствени условия за улесняване реализацията на инвестиционния интерес;

Формулираната стратегическа цел на ОУП на община Садово се декомпозира на конкретни **функционални цели (подцели с приоритети и мерки):**

- В сферата на комплексното социално-икономическо развитие с превес за стимулиране на икономиката на общината, разкриване на нови работни места, повишаване квалификацията на трудовите ресурси (с особена грижа за младежите), преквалификация на безработните и работа с „маргиналните социални групи”;
- В сферата на урбанистичното развитие на територията и т.н.

**2.2. Социологически проучвания, анкетиране, обществени обсъждания (в т.ч.предварителни) и публичност при изработката на ОУП**

Социологическите проучвания са нов елемент и етап на изработка на ОУП, взаимстван от „добри европейски практики” и „успешни политики”, в т.ч. проведени по методики, регламентирани в ЕС. Препоръчително е да обхванат широк кръг от жители, таргет-групи и заинтересовани страни. На обществени обсъждания подлежат предварителните разработки с изводи по т.5.1. , със задължително публично обявяване (на сайта на Общината, в местната преса и т.н.). Отбелязаните обществени обсъждания са предварителни. Анкетирването, се извършва по преценка на изпълнителя, но задължително за/по развитие на структурните елементи на общината, пряко засягащи гражданите. Цитираните мерки са необходими, поради наложените в практиката до сега груби нарушения на законността, на които няма да се спираме тук, премахването на които ще се гарантира от изискваната публичност.

### **2.3. Задачи на ОУП**

Изхождайки от формулираните цели на ОУП на община Садово и от схващането, че планът ще бъде управленски инструмент на Общината в сферата на пространственото развитие се формулират и задачите на самия ОУП. Важно предварително условие в това отношение е да се намерят общите допирни точки на задачите на ОУП със формулираните задачи на Общинския план за развитие на общината и изискванията по изработка на ИПГВР.

### **2.4. Срок на действие на ОУП**

Срокът на действие на ОУП да бъде по-продължителен. Нормативните изисквания (чл. 17 т.3. от Наредба № 8 на МРРБ) са този срок да бъде 15-20 години.

Препоръчителният срок за времевия хоризонт на действие на ОУП на Садово, който може да бъде възприет от проектантския екип, разработващ плана е 2033 г. и е свързан с прилагането на 7- годишните цикли на планиране, възприети в Европейския съюз. Тези седемгодишни цикли, съдържащи се във времевия хоризонт до 2033 г. дават възможност за синхронизиране на действията по двете

групи документи, касаещи територията на община Садово – стратегиите и плановете за социално-икономическо развитие и устройствено планиране.

### **3. Състояние и насоки в развитието на природния комплекс, икономическата база, социалната сфера, техническата инфраструктура и другите системи на община Садово**

#### **3.1. Исторически обзор в историческото социално - икономическо и устройственото развитие и планиране**

Садово е селище с древна история. На 2 км югозападно от Садово има останки от праисторическо селище. Не са малко и тракийските селищни могили. В селищната система на общината е открит един от най-красивите седящи глинени идоли в българска национална съкровищница, сега съхраняван във Виенския исторически музей. Характерни за региона са уникалните находища на местна сива тракийска керамика. Богато е историческото наследство от римско време. Данни за съвременния град има от периода 1365-1390 г., като градчето е било образувано от турски заселници, преселени в Тракия, още по времето на султаните-завоеватели на България - Мурад I (1362-1389) и Баязид I Йълдъръм (1389-1402). Първоначално е било турско и мюсюлманско селище, населено само от турци-мюсюлмани. Най-ранното сведение за съществуването му се съдържа в подробния регистър на акънджиите от 1472 г., където е споменато под името село "Чешнегир" от нахията "Филибе" (Пловдив). До края на XVII в. градчето си остава с преобладаващо мюсюлманско население, макар и от друга страна от документите да се вижда и рязкото покачване на българо-християнския елемент в него. В подробен регистър на извънредния данък "авариз" за Пловдивско от 1695 г., под описа на Садово, отбелязано под името "Чашнъгир" от нахията Конуш на казата Филибе, са описани общо 33 домакинства, от които обаче 18 са мюсюлмански, а останалите 15 са на българите-християни. В годишения регистър на Пловдивския санджак с дата 1848 г., съхранявано в Истанбулския Османски архив в Истабул, Садово е посочено като село "Чешнегир", с друго име "Тонгурджак". Новото име

Садово е повлияно от мисълта на поета Иван Вазов, който минавайки през градина в селото, възкликнал: „Какъв красив сад!“

Изпълнителят на ОУП следва внимателно и целенасочено да проучи наличните субстанции на КИН (културно историческо наследство) в общината, да предложи приемливи режими за съхранението и ползването му в т.ч. и за „културен туризъм“. За селищното развитие на община Садово и промените в селищния облик на града по-достоверни сведения има от епохата на Възраждането и от новата българска история – след Освобождението на града и страната от турското робство.

В демографско отношение, от времето, в което се води официална статистика и се наблюдава ясно изразена тенденция на нарастване/намаление на броя на населението му, със съответните диференциации по възрастови групи.

В стопанско отношение (в новата българска история) днешния Садово се развива на основата на селскостопанското производство, занаятите и търговията.

Важна роля в историческото развитие на Садово играе и сферата на образованието, здравеопазването и държавното управление – фактически и тенденции.

Процесите на стопанското и свързаното с него демографско, инфраструктурно и друго историческо развитие водят до пространственото му нарастване. Пространственото развитие на общината е осъществявано на етапи, като всеки период от историческото развитие оставя своя отпечатък върху селищната структура, архитектурната и културно-историческата тъкан.

### **3.2. Информационно осигуряване**

За аналитичните проучвания на състоянието на социално-икономическия комплекс на община Садово се използват данни от всички посочени информационни източници със статистически, планов, стратегически и друг характер, посочени в т. 1.3.

За изработване на Опорния план и за работата по ОУП на община Садово, Общинската администрация осигурява на определения с обществената поръчка разработващ екип следните източници на графична информация:

- *Наличната картна основа н/ва общината, кад.листове (в т.ч. "подземен кадастър", план за земеразделяне (на землището) и др.;*
- *Топографски карти в М 1:25000 и в М 1 :5000;*
- *Документациите на предходни планове;*
- *Набор от схеми с нанесени изградени главни проводни и съоръжения на съответната инженерна инфраструктура (транспортна, енергийна, В и К и др.) със съответни технически параметри;*
- *Документациите на актуални схеми, планове и проекти, касаещи съответните функционални системи.*

### **3.3. Аналитични проучвания**

Екипът, на който ще бъде възложено изработването на ОУП на общината, следва да допълни настоящите аналитични проучвания на базата на актуализирана, детайлна информация и с подробни допълнителни анализи и оценки на състоянието и на протичащите процеси в социално-икономическото, инфраструктурното развитие и устройственото планиране на територията на община Садово, в т.ч. на някои допълващи параметри;

- *очертаване на зоната на пряко (непосредствено) влияние на града върху съседните територии – което ще бъде обективен критерий за териториалния обхват на ОУП на гр. Садово и общината (в частност);*
- *очертаване на зони (в т.ч. линеарни) и в особено тежко (критично) състояние;*
- *очертаване на обекти и в особено тежко (критично) състояние, в т.ч. за обитаване, обществена услуга, градски инженерни мрежи, съоръжения и т.н.*

#### **3.3.1. Анализ и оценка на състоянието на природно-ресурсния**

потенциал и на поземлените ресурси.

➤ ***Релеф***

В геоложко отношение на територията на общината.

Оценките на релефа като елемент на природния комплекс на общината показват, че той е ценен ресурс за развитие на аграрния сектор. Преобладаващият равнинно-низинен характер е предпоставка за формиране на големи по площ масиви от обработваеми площи (с различни собственици на отделните обработваеми земи), което е предпоставка за прилагане на високоефективни технологии при обработване на земеделските земи и икономическо ползване на горския фонд. От гледна точка на изискванията за развитие на транспортната и другите видове техническа инфраструктура, характерът на релефа също не създава сериозни проблеми за инженерното строителство.

➤ ***Минерално-суровинни източници***

Ограниченият размер на землището на общината до голяма степен предопределя наличието на разнообразни минерално-суровинни източници – без промишлено значение. Проучванията следва да докажат, възможностите на малкия и среден бизнес (от общината), да ги разработи, в т.ч. с финансови средства от ЕФ.

➤ ***Климат, в т.ч.***

Садово попада в зоната на умерено - континентален климат. Климатичната характеристика на общината се формира под влиянието на някои географски фактори: равнинният характер на релефа; надморската височина ; циркулацията на въздушните маси и т.н. Да се отрази допълнително и: температура на въздуха, ветрови режим, валежи, други атмосферни явления.

➤ ***Водни ресурси, в т.ч..***

Подземните водни ресурси

Надземните водни ресурси

Водоеми, водохващания, кладенци (в т.ч. артезиански) и т.н

➤ ***Почвена и растителна покривка***

Почвената покривка

Естествената горска растителност

и т.н.

➤ ***Защитени територии***

Защитените територии са предмет на аналитичните проучвания поради специфичните устройствени режими, които се прилагат по отношение на стопанисване (управление) и експлоатация, в т.ч. защитени местности (ЗМ) и такива по ЗБР.

➤ ***Поземлени ресурси за разширение***

В настоящото социално-икономическо и инфраструктурно развитие на Садово, следва да се открият групите от проблеми, които са с подчертано устройствено значение. Необходимо е да се отрази структурата на земите (по вида на територията и по фондове територия), включени в землищата на населените места в община Садово - обща площ на землищата на населените места, относителен дял от землищата на населените места от площта на общината, структура на територията, в т.ч. - площ на земеделските територии, площ на горските територии, площ на урбанизираните територии и т.н.

3.3.2. Демографска характеристика и състояние на човешките ресурси на Садово

Демографският фактор е един от основните фактори, ползвани както за анализи на социално-икономическото и инфраструктурното развитие на населените места и териториалните общности, така и за параметриране на устройствените решения в устройствените планове. С броя на населението (фактическо и перспективно-прогнозно) се определят различните потребности на населението от жилища, социална и техническа инфраструктура, зелената система и др. Основните демографски показатели, които се използват за анализ и оценка на демографските характеристики и за човешкия ресурс (оценяван като работна сила) следва да са: брой на населението, полова и възрастова структура, образователна структура и др.



За анализите и прогнозите на функционална система “Труд” (броя на работната сила, броя на заетите лица и др.) се използват специфични контингенти от населението и коефициенти като “брой на икономически активното население”, “брой на заетите”, “коефициент на икономическа активност”, “коефициент на заетост”, “коефициент на безработица” и др.

Посочените потребности на устройственото планиране от информация за демографското състояние и за демографската прогноза изискват да се осигури официална статистическа информация за населението на съответното населено място или териториална единица. Затрудненията в това отношение са породени от утвърдената практика събираната официална статистическа информация по линия на НСИ, в т.ч., че данните за броя на населението от последното преброяването, са „не обективни”, спрямо реалните ползватели – собственици на имоти.

#### ➤ ***Брой на населението***

Община Садово по броя на населението си попада в ниво 4 съгласно НКПР 2013/2025, а градът в категорията на малките градове в България с 15 604 души население, в това число 7 735 мъже и 7 869 жени. В сравнение с 2004 год. населението на общината е намаляло с 794 души.

#### ***Полова и възрастова структура***

Половата структура на населението на Садово не се различава съществено от тази за отделните региони, като в общината 7 735 са мъже и 7 869 жените. Броят на жените преобладава над този за мъжете. Под влияние на редица фактори като по-високата смъртност при мъжете, по-ниската средна продължителност на живота при мъжете, по-голямата склонност към емиграция при мъжете и др. се стига до нарушената полова структура на населението.

Възrastовата структура (по основни възрастни групи – “в под трудоспособна” “в трудоспособна” и “в над трудоспособна” възраст) играе по-съществена роля при различните проучвания във връзка с изготвянето на общите

устройствени планове. От нея се определят основните параметри на работната сила, потребностите от жилища, обслужващи обекти и т.н.

В предварителните анализи на данните за демографското състояние на общината тенденцията за застаряване на населението в страната се наблюдава и в Садово. От данните е очевидна тенденцията за намаляване на населението в под трудоспособна възраст и задържане на относително високи нива на населението в над трудоспособна възраст. Тази тенденция се отразява върху нормалното възпроизводство и поддържане в добро състояние на човешките ресурси.

Необходимо е изясняване на тенденцията по групи:

- от 0 до 3 години,
- от 4 до 7 години,
- от 8 до 18 години.

#### ➤ *Движение на населението*

Броят на населението на община Садово е резултативна величина от неговото естествено и механично движение. Демографските процеси на раждаемостта и смъртността, както на заселванията и на изселванията имат като краен резултат фактическия брой на населението на общината. Естественят прираст се формира от равницата на раждаемостта и смъртността и е един от основните показатели, оказващи влияние на динамиката на населението и неговата структура по възраст. Данните в таблицата показват, че в община Садово естественото възпроизводство се осъществява при отрицателен естествен прираст.

За количествените изменения в броя на населението, за формирането на трудовите ресурси, за тяхното разпределение и преразпределение на територията на областта, съществено значение има развитието на миграционните процеси. За общината е характерна сезонна трудова миграция, свързана с потребността на селскостопанското производство от нискоквалифицирана работна сила. От анализа на демографските данни се налага изводът, че община Садово има изразен

положителен механичен прираст, който през последните години нулира интензитета си.

Динамиката в протичането на показателите за естественото и механичното движение на населението на община Садово през периода 2001- 2011 г. следва да се изясни, по естественото и механичното движение на населението.

#### **3.4. Селищен и административен статут на Садово**

В най-новата история на България (след Освобождението на страната от турско робство) гр. Садово има статут на административен център (с временни вариации) . Сега е център на община.

#### **3.5. Секторен анализ и оценки на социално-икономическия комплекс**

В аналитичната част на Плановото задание за изработване на ОУП на Садово е възприет секторния подход, прилаган в развитите страни при разработване на задачи, имащи отношение към социално-икономическото и пространствено развитие. През последните 15-20 години този подход се прилага успешно при разработване на ОУП (и ОГП) на редица средни и малки градове в страната.

Социално – икономическия комплекс на Садово следва да се структурира в три основни сектора - първичен, вторичен и третичен. Това е направено от гледна точка на мястото, ролята и функциите на отделните отрасли и отношението им към производствения и възпроизводствения процес.

##### **3.5.1. Първичен сектор**

Основните отрасли на първичния сектор са селското (горското стопанство) и добивната промишленост (инертни материали). Отраслите имат символично участие не само в социално-икономически комплекс на Садово, а и в икономиката на общината.

Общата територия на общината е 192 859 дка, 159120 дка от нея е земеделска територия. Стопанисваната земя е 152 945 дка /96,11 %/, което е един много висок показател, сравнен с областта и страната. 136 454 дка се падат на нивите, а 3 678 дка (2,4% ) на трайните насаждения (с тенденция към разширяване), 12 681 дка са мери и пасища.

В структурата на селското стопанство основното производство е на зърнено-житните култури (пшеница, ечемик, царевица, ръж, овес, слънчоглед), формиращи около 30% от приходите, следвани от фъстъкопроизводството с около 25% , производството на дини, пъпеши и зеленчукопроизводството (домати, пипер, зеле, краставици) с около 20% , животновъдството и др. През последните години се наблюдава развитие и разширяване на лозовите масиви и овощните насаждения, свързано с реализирани инвестиции по „САПАРД“ и ПРСР.

Основните проблеми както и за цялата страна за устойчиво земеползване от една страна са маломерните и разпокъсани земеделски площи, а от друга - разрушения хидромелиоративен фонд. В посока на преодоляване на първия проблем са действащите на територията на общината кооперации и едри арендатори, а за решаване на втория е необходима активна държавна политика.

В община Садово поливните площи са 64 097 дка и представляват 45,7% от обработваемата земя. В годините на прехода към пазарна икономика настъпилият в национален мащаб срив в поливното земеделие свежда годните за напояване площи до 22 756 дка, което означава, че 30% от обработваемата земя не може да се използва по най-ефективен начин от гл.т. на сеитбооборот, добиви и в крайна сметка рентабилност на производството и конкурентоспособност. Решаването на този проблем изисква значителни финансови средства .

Най-важен както за сегашното, така и за бъдещото развитие на сектора е Институтът по растителни генетични ресурси “Константин Малков”– Садово. ИРГР разполага с национална генбанка, ботаническа градина, производствено-експериментална база и специализирани лаборатории.

Институтът е представител на България в Европейската програма по генетични ресурси, участва в Комисията по генетични ресурси за прехрана и земеделие към ФАО/CGRFA/, Консултативна група по международни агрономически изследвания, Европейската асоциация за изследвания в растителната селекция /Eucarpia/. ИРГР – Садово влиза в състава на Южен централен регионален агротехпарк с център гр. Пловдив.

Институтът притежава сертификати от Патентно ведомство за 33 сорта от следните култури:

- 14 сорта зимна обикновена пшеница ;
- 2 сорта патладжани ;
- 2 сорта зимуващ фуражен граф;
- 4 сорта домати
- 5 сорта ориз ;
- 3 сорта фъстъци ;
- 1 сорт сусам
- 1 сорт градински грах ;
- 1 сорт нахут

Под влиянието на института, както и на благоприятните почвени и метеорологични условия, общината е водеща в производството на фъстъци в национален мащаб.

Животновъдството се развива основно от индивидуални собственици на животни и може да се отнесе към т.н. “дребно животновъдство” – в индивидуални стопанства. То покрива преобладаващия дял в статистическите количества. На територията на общината има няколко по-големи животновъдни и птицевъдни ферми, които са основната причина броя на отглежданите животни да бъде относително постоянен и дори да нараства.

Територията на общината е бедна на рудни и нерудни полезни изкопаеми. Разполага единствено с инертни материали – пясък и баластра.

### **3.5.2. Вторичен сектор**

Вторичният сектор е с основно място в показателите, които определят състоянието и възможностите на социално-икономическия комплекс. Това е резултат от дейността на предприятията (фирмите) от производствената промишленост. Анализите и оценките на стопанските субекти, на информацията за

броя на заетите, както и на другите икономически показатели дава възможност да се определи профила на вторичния сектор (преработващата промишленост) на територията на община Садово. Проучванията в това отношение показват, че основна роля в промишленото развитие на община Садово имат предприятията, свързани със селскостопанско производство и преработка :

- “Месокомбинат - Садово” ЕООД – Садово, с предмет на дейност-производство на местни произведения, но в момента не развива дейност;
- СД “ХИК-91”- Пацев сие” – Садово – производство на полиетиленови изделия.
- “Галус-2004” ЕООД– с. Милево – добив и преработка на месо от домашни птици;
- “Винпром Пещера” АД с обект – “Спиртна фабрика” – с. Катунца – производство на спирт;
- “Куминяно фрут” ООД – Манипулационен пункт - с. Катунца – преработка на плодове и зеленчуци.
- „Елит 95” ООД – с. Поповица – животновъдство, млекопреработване и земеделие;
- “Семенарска къща – Садово” ООД - семепроизводство.
- „Тридекс” ООД – гр. Садово - производство на полиетилен от вторични суровини;

Структурните промени в работната сила и в нетните приходи от продажбите показват, че процесът на реструктуриране на икономиката в общината е в посока на развитие на жизнеспособни и високо адаптивни малки и средни предприятия, базирани на местни суровини, чрез съхраняване на жизнени традиционни промишлени отрасли и развитие на алтернативни производства.

Задължително следва да се проучат от екипа на изпълнителя на ОУП многото бивши производствени предприятия или стопански дворове на ТКЗС, загубили пазарни позиции – сегшното им състояние и възможностите за частично „възстановяване”, с финансови средства от ЕФ.

### **3.5.3. Третичен сектор**

От гледна точка на методическите изисквания, третичния сектор като елемент на социално - икономическата база на Садово да се разглежда в два аспекта:

- икономически и социални дейности;
- мрежа от обекти с инфраструктурен характер.

Степента на развитост на третичния сектор е индикатор и за степента на изявеност на обслужващите функции на Садово. В това отношение е необходимо да се отчитат и факторите за развитие на обслужващи функции с общинско, регионално и национално значение (тангентата с ЕК - 9).

В аналитичните проучвания за състоянието на третичния сектор на Садово се акцентира на отраслите и дейностите с обслужващ характер, към развитието и устройственото планиране на които определени ангажименти имат държавата и местната власт. По-голямата част от тях са познати като бюджетни обслужващи дейности – образование, здравеопазване, култура, социално подпомагане, структури на държавната, местната и съдебната власт и др. Друг акцент на аналитичните проучвания от третичния сектор са още обслужващите дейности, свързани с техническата инфраструктура.

Отраслите и дейностите с обслужващ характер формират и някои от основните функционални системи и проблемни направления на ОУП – основно „Обслужване” и „Отдых” и могат да бъдат диференцирани на:

- „Социалната инфраструктура” (Образование, Здравеопазване, Култура, Спорт, Социално подпомагане);
- „Пазарната инфраструктура” (Търговия и ремонтни услуги);
- „Бизнес инфраструктура” (Финансово-кредитна система, Бизнес услуги);
- „Туристическа инфраструктура”;
- Институционална инфраструктура (Държавно управление, Обществен ред и сигурност).

## ***Социална инфраструктура***

Развитието и управлението на отрасли с подчертан социален характер (финансирани изцяло или частично с бюджетни средства – от държавния и общинския бюджет) към развитието и организацията на които отношение имат държавните и местните власти следва да се отчита и в ОУП. Устройствените решения на ОУП засягат параметрирането и локализацията на обектите на социалната инфраструктура (детски заведения, училища, здравни обекти, обекти на културата и т.н.), в т.ч. финансирани от ЕФ и по-конкретно:

### **Инфраструктура на образованието**

По значимост (като изградена инфраструктура и брой заети) с най-голяма тежест в третичния сектор е образованието. В Садово инфраструктурата на образованието включва обекти на пълната гама от заведения за предучилищно обучение (детски градини) и образователни институции – общообразователни училища (основни, средни, профилирани), професионални училища (професионални гимназии).

Анализите и оценките на данните за инфраструктурата на предучилищното обучение следва да дават оценка за степента на изградената мрежа от детски заведения, бхвата на децата в рамките на нормативните изисквания.

Общото образование включва различните образователни степени – начално, основно, средно. Инфраструктурата на основното образование (основните училища) се оразмеряват за населението от съответната образователна възраст на общината, с отчитане на наличната материална база.

Мрежата от учебни заведения в община Садово е устойчива и стабилна. В нея се включват следните видове училища:

- Основни училища – за ученици от I до VIII кл. , 7 броя общински училища;
- Професионална гимназия – ССГ гр. Садово, за ученици IX-XIII кл., държавна към МЗГ;



- ЦДГ – на територията на Община Садово има 10 ЦДГ;

Училищата в с.Богданица, с. Поповица и с. Караджово се оформят като средищни, защото в тях се обучават децата от съседните селища.

Професионалното образование в гр. Садово е възможно да се доразвие.

Колежанското и висшето образование отсъстват.

### ➤ **Здравеопазването и здравна инфраструктура**

В гр. Садово е един от проблемите, които следва да получат решение в бъдеще. Степента на неразвитост на здравеопазването и на свързаната с него инфраструктура до голяма степен са повлияни от близостта на областния център, което не изключва секторното развитие на отделни под системи от „Системата на здравеопазването” с финансови средства от ЕФ за :

#### Доболничното обслужване

При условията на реформа в здравеопазването и децентрализация на осъществяването на първичната медицинска помощ, наличието на общо практикуващи лекари и стоматолози в различните населени места на територията на община Садово гарантира достъпната и качествена медицинска помощ на задължително здравно осигурените лица.

На територията на община Садово към 30.06.2005 г. са регистрирани следните лечебни заведения за извън болнична помощ:

В т. ч.   лекарски                   - 9  
          стоматологични   - 13

Общият брой практики за общината е 22 броя. Лекарите имат договори със Здравната осигурителна каса.

На територията на общината няма групови лекарски практики и групови практики на стоматолози, амбулатории за специализирана медицинска помощ и медицински центрове. Няма болнична помощ под никаква форма.

Населението на общината се обслужва от 8 частни аптеки – в гр. Садово-2, с. Чешнегирово-1, с. Болярци-1, с. Поповица-1, с. Катунница-1, Милево – 1, Караджово - 1.

Спешните случаи след 19.00 часа се обслужват от частна спешна помощ от Асеновград, Първомай и Пловдив.

Сградният фонд се стопанисва от наемателите - общо практикуващите лекари и стоматолози.

Стоматологичен кабинет няма единствено в с. Ахматово. В с. Богданица и в с. Селци практиката е една и обслужването се осъществява от един стоматолог по график .

В основните училища в общината са назначени медицински специалисти, които обслужват и детските градини в съответните селища.

Общината е обезпечена с медицински кадри.

#### Болничното обслужване

Специализираната доболнична, спешна и болнична дейност са затруднени, поради липсата на такива медицински звена и услуги за всичките селища на територията на общината.

#### **➤ Културни дейности и инфраструктура на културата**

На територията на община Садово реализират дейността си 12 Народни читалища, регистрирани в съответствие със Закона за народните читалища и вписани в регистъра на народните читалища в Министерство на културата.

Ролята на читалищата като културен и книжовен център е от особено значение, най-вече за населени места, в които няма училище и детска градина. Библиотечната дейност е основна за повечето читалища, но наред с това в

културния календарен план са включени и събития, свързани с традиционните народни празници и обичаи, отбелязване на бележити годишнини и събори на населените места.

В читалищата на големите населени места са организирани и самодейни колективи – за народни танци, изворен фолклор, спортни танци, 10 броя, в които участват основно деца от училищата в община Садово. Те участват активно при организиране на общинските културни прояви – Празник на фъстъка през м. март и Празника на община Садово – 24 май.

Материалната база на читалищата се нуждае от обновяване и значителни средства за обогатяване на библиотечния фонд, оборудване с компютри и техника, средства за поддържане и развиване на художествена самодейност.

➤ ***Инфраструктура на социалните дейности***

Социалните дейности на територията на Садово са с предназначение да подпомагат социално уязвими групи от населението с цел преодоляване на социалната им изолация. Тази инфраструктурата следва решително да се доразвие в бъдеще.

➤ ***Бизнес структури и инфраструктура, подкрепяща развитието на бизнеса***

В Садово е развита адекватна за сегашния етап мрежа от банкови офиси на 3 банки: банка ДСК, АСЕТ банк и ЦКБ. Застрахователната дейност, свързана с развитието на нормална икономическа среда е не достатъчно организирана.

➤ ***Туристическа инфраструктура***

Туристическите функции на Садово е възможно да се свържат в бъдеще с историческото и културното му развитие. Неразкритият туристически ресурс следва да се разработи, в т.ч. с музея, културните институции – читалищата и наличните археологически дадености. Спортните и други обекти, които привличат интереса на население от града и общината подлежат на тотална реновация и развитие, в т.ч. с нови обекти.

Към развитието на туристическата инфраструктура особено внимание следва да се обърне на възможностите за „селски туризъм”.

### ➤ *Институционална инфраструктура*

Институционалната инфраструктура е със специфичен характер. Тя включва обекти, предоставени на различни институции, олицетворяващи дейността на различните видове власти на територията на община Садово. Трябва внимателно, да се изследва тази инфраструктура и да се предложи адекватното ѝ развитие в бъдеще. Потенциалът на тези институции за социализиране на „маргиналните групи” от населението ще е друго предизвикателство за планирането на ОУП на Садово.

## **3.6. Анализ и оценка на техническата инфраструктура**

### 3.6.1. Водостопанска система

#### *Водоснабдителна градска мрежа*

Водоснабдителната мрежа на общината е изпълнена на 90 % от етернитови тръби. Повечето второстепенни клонове от уличната водопроводна мрежа са Е 60, а според новите нормативни изисквания за уличен водопровод трябва да бъдат РЕ HD 90.

Изготвени са проекти за подмяна на амортизирани водопроводни клонове по селата към община Садово и гр. Садово със тръби РЕ HD.

След построяването на II етап от проекта “Допълнително водоснабдяване” на група “Поповица” ще се реши проблемът с водоснабдяването на с. Богданица и на 100% водоснабденост на селата Поповица, Ахматово и Селци. Налага се проучване на самостоятелен водоизточник за с. Моминско.

Водоснабдяването в селищата на общината е задоволително и достатъчно, но водоснабдителната система е морално и физически остаряла и амортизирана и се нуждае от спешна подмяна и реконструкция.

#### Канализационна мрежа

Канализационната мрежа за отпадни води е частично изградена в гр. Садово, с. Чешнегирово и с. Катунца със съответни дължини:

Садово – 2,25км- 16,5%

Чешнегирово – 1,80км – 9%

Катунца – 2,5км – 9,25%

спрямо уличната мрежа.

Пред приключване е изграждане на цялостна канализационна мрежа в с. Кочево.

Изградената канализационна мрежа в общината е заустена във водоприемниците р. Черкезица и р. Чепеларска, вливащи се в р. Марица. Липсата на пречиствателни съоръжения води до трансгранично замърсяване чрез р. Марица.

Пречиствателни съоръжения за механично пречистване са изградени в с. Чешнегирово през 1960 г. и с. Катунца - през 1989 г, които вече не функционират. В останалите населени места се използват септични ями и попивни кладенци. Това води до замърсяване на подземните води.

В стратегически план е необходимо да се предприемат действия за проучване, проектиране и изграждане на канализационната мрежа и ПСОВ на територията на общината в съответствие с ангажиментите поети от Р. България за присъединяване към ЕС.

ОУП Садово е задължително да предложи устойчиво решение и в далечна перспектива за развитие на ГКМ.

#### 3.6.2. Енергийна система

##### Електроснабдяването

На Садово е с изградена и мрежа за електроснабдяване на основните потребители – бита, комуналния сектор и производствените предприятия. Бъдещи предложения за доразвиването ѝ по признак намаляване на загубите от преносните мрежи ще бъдат толерирани.

#### Топло- и газоснабдяване

В Садово централно топлоснабдяване отсъства.

### **3.7. Анализ и оценка на структурните градски подсистеми и елементи**

#### **3.7.1. Жилищен сектор**

Постоянното обитаване е съсредоточено в населените места на община Садово. С известна условност може да се приеме, че малка част от населението на Общината обитава сграден фонд в територии извън строителните граници на населените места. Поради липса на достоверна информация този жилищен фонд може да се игнорира.

#### **➤ Състояние на жилищния фонд**

Количествените параметри и качествените характеристики на жилищния фонд на Садово се представят, чрез следните показатели:

- Общ брой на жилищните сгради;
- Брой на жилищните сгради по вид;
- Брой жилищни сгради по срок на построяване;
- Общ брой на жилищата;
- Брой жилища по брой на стаите в тях;
- Брой на жилищата по площ;
- Брой с разбивки за наличните „благоустройствените параметри“; вода, ток, канал, отопление в тях, като особено внимание следва да се обърне на „сградите“ обитавани от роми – в голямата си част незаконни;
- Други специфични показатели.

За целите на аналитичните проучвания се използва официална информация от ТД НСИ Пловдив или от Община Садово, която следва да е пълна и се наблюдава по посочените показатели.

Един от налагащите се изводи, от анализа на данните за жилищните сгради в Садово е че като цяло наличният сграден фонд е построен в периода след 1946 г. По-старите жилищни сгради – построени преди 1946 г. са не голям процент от общия брой на жилищните сгради. Предварителната характеристиката на жилищните сгради по отношение на тяхната конструкция показва, че преобладават тухлените (от общия им брой), следвани от тези със стоманобетонова конструкция и с друга конструкция .

Като цяло жилищният фонд е с добри физически параметри, едва около 10% - 12% от него е от физически амортизиран и с по-ниски функционални качества.

Преобладават двустайните и тристайните жилища за сметка на едностайните и многостайните.

За целите на бъдещия ОУП на Садово, авторският екип, избран за неговото изработване следва да извърши по-задълбочени проучвания на жилищния фонд, като акцентът следва да бъде върху качествените му параметри, в т.ч. с анализ на етажността, Кинт и т.н..

### Жилищен стандарт

Жилищният стандарт се определя на базата на относителни показатели, с които се определя степента на задоволеност на населението с жилища и жилищна площ. Такива са:

- Брой жилища на 1000 д. от населението;
- Среден брой обитатели на 1 жилище
- Жилищна площ на 1 лице.

Съпоставката между броя на жилищата, размера на жилищната площ и демографските данни за Садово ще дава представа за жилищния стандарт.

### **3.7.2. Транспортно-комуникационна система и МОПТ**

#### Главна улична мрежа

Ще играе решаваща роля за устойчивото развитие на тази системата на общината, както бъдещите средства за поддръжката ѝ в т.ч. с „придружаващата” я инженерна инфраструктура: улично осветление, тротоари, линейно озеленяване, скверове и т.н. Оценките на състоянието на главната улична мрежа, бъдещото ѝ рационализиране са от съществено значение както за Плановото задание, така и за самия ОУП. Причината за това е, че по нея се осъществява основният транспортен трафик, т.е. тя поема основните транспортни потоци в рамките на общината.

Дължината на уличната мрежа в селата на общината е 188,3 км, от които с асфалтово покритие са 100,2 км, баластрирани са 32 км и без настилка са 56,1 км.

Над 50% от асфалтираните улици са с компрометирано покритие и се нуждаят от рехабилитация.

Класификацията на града, допуска не изработването на ПС – ТКС (план-схема на комуникационно-транспортните системи) към ОУП (общ устройствен план) – за спазване изискването за комплектоване на ОУП, по реда на ЗУТ и Р-л II от Н-ба 01/8 за УСП. Новият ОУП на Садово е възможно да се комплектува с транспортна схема .

#### Пътна мрежа

##### Масов обществен пътнически транспорт (МОПТ)

Автобусния транспорт се осъществява по общинска и областна транспортни схеми.

В рамките на общината връзката на населените места с общинския център се реализира по два маршрута :

- с. Катунница, с. Караджово, с. Моминско, с. Кочево, с. Чешнегирово и гр. Садово



- с. Милево, с. Поповица, с. Ахматово, с. Селци, с. Богданица, с. Болярци, с. Кочево и гр. Садово.

Връзката с областния град и други регионални центрове се осъществява чрез областна транспортна схема в направленията : Садово-Асеновград; Пловдив-Хасково; Пловдив-Стара Загора и др.. Всички населени места на общината са обхванати от един или повече маршрути от схемата.

През територията на общината преминава жп линия № 1 – жп коридор № 10 Ниш – София – Пловдив – Истанбул. В ход е удвояване и електрификация на линията, извършвано от Национална ЖП компания. ЖП транспорта се ползва от населението като средство за придвижване както между селищата на общината, така и до областния център Пловдив и в направление Първомай – Димитровград – Свиленград и Хасково

Таксиметровата дейност на територията на общината - няма регистрирана. В голяма степен масовият обществен пътнически транспорт на гр. Садово е дублиран с междуселищните бус-линии, като в т.ч. трасетата са по второстепенната улична мрежа.

#### Организация на движението

С използването на технически и организационни средства за регулиране и управление на движението на територията на Садово се цели решаване на проблема за намаляване до възможния минимум на конфликта между транспортните потоци и пропускателната способност на главната улична мрежа. Методиката за изработка на ОУП, не предвижда изработването на ГПОД (Генерален План за Организация на Движението), тъй като това е фаза, сектор на градско планиране засягащо знаковото стопанство (което сега не е достатъчно), предлагащ и решения за премахване конфликтните зони и точки (в т.ч. с тежки ПТП – пътно транспортни произшествия), пълно регулиране със светофарни уредби, улици еднопосочни, товароносимост и устойчивост на товароносимост и

топлина на настилката, трасета за товарно движение, прекъснат транзит, публични паркинги и т.н. Препоръчваме на Общината, в процеса на изготвяне /или непосредствено след него/ на ОПУ, да възложи изготвянето на ГПОД. Наличието на този план в градовете на Европа е основание за изплащане (без алтернативно) на „застраховки“ при ПТП, в т.ч. при „причиняване“ на тежки телесни повреди (до инвалидност) и смърт – гр. Садово, ще се посещава и от граждани на ЕО.

### 3.7.3. Културно-историческо наследство (КИН)

КИН, следва да се анализира и предложи за развитие като система по следните съставни подсистеми: „Материлни недвижими паметници (сега наричани в ЗКН „недвижима културна ценност“), „Материални движими паметници на КИН“ и „Нематериално културно наследство на КИН“.

#### Недвижими Паметници на културата

Садово е с дълговечна история и с присъствие в цялостния икономически, социален и културен живот на областта.

Съгласно цитирания Закон, недвижимите паметници на културата в Садово в зависимост от тяхното научно-историческо, архитектурно-градоустройствено, художествено и историческо значение, следва да се степенуват като: паметници от национално значение (независимо, съществуващите извън града); паметници от местно значение; паметници за сведение (не декларирани – регистрирани).

Регистрираните недвижими паметници на културата в Садово ще са важна част от културно-историческото наследство и ще представляват интерес за жителите (учащите се) и посетителите на града- делови и туристи. Те са ресурс и важна предпоставка за осъществяване на различни видове туризъм: културно-исторически; опознавателен; научно-изследователски; фототуризм; велотуризм; автомобилен туризъм и т.н..

За Материалното движимо културно наследство, важна роля играе:

Музейното дело и читалищните фондове

В т.ч. от другите населени места на общината. Изпълнителят на ОУП Садово, следва внимателно да проучи този тема и в контекста на налични ЕФ, отделени за целево финансиране на тази подсистема на КИН.

Материални движими паметници

Са действащите фолклорни ансамбли в читалищата, народни обичаи, предания легенди и т.н. Неразкрит е потенциалът на краеведската историческа литература

Религиозни обекти

Изпълнителят трябва да изследва най-значимите обекти с религиозно предназначение (за населението), в контекста стимулиращи туристически интерес.

Анализът на системата „Културно наследство” като ресурс за устойчиво развитие на средата и за социален просперитет чрез интегрирането ѝ в системата на туризма и културните индустрии, следва да отговори:

На връзката на града с националните културни маршрути и културните коридори на Югоизточна Европа, във всичките му аспекти в т.ч. с културните религиозни маршрути.

На ролята на културното наследство за формиране на културната идентичност на града и условия за гарантиране на положителната му репрезентативна функция.

На условията за установяване на интегрираната консервация като водещ принцип за опазване на културното наследство - синергия на политиката по опазване на културното наследство с устройствената, инвестиционната и социална политика за развитие на градската среда и повишаване на образователния и патриотичен капацитет на населението за :

-възпитание в патриотизъм и родолюбие на младото българско поколение;

- опознавателен интерес на българските граждани;
- исторически проучвания на специалисти от националности свързани с историята на града – наши съседи;
- туристически дестинации за всеки българин и чужденец пътешестваш в региона.

#### 3.7.4. Опазване на околната среда

Изпълнителят на ОУП, като най-важна задача следва да предложи дейности и законови марки за най-сериозния екологичен проблем за община Садово-несанираното старо депо за строителни отпадъци на град Пловдив, както и проблемът с депонирането на утайки от пречиствателна станция Пловдив в землището на с. Катунца. Хранилището е нерегламентирано и не отговаря на стандартите за безопасност. Депонираната около 400 хил. куб. м. полутечна утаечна маса, заемаща около 100 дка. площ в близост до р. Чепеларска гарантира силно замърсяване на водите ѝ чрез инфилтрати, а така също и на почвените води, които в този район са доста високи. Има перманентно замърсяване на въздуха, като в летните дни се усеща остра неприятна миризма.

Предвид това, че необходимата сума за саниране на двете депа е около 30 милиона лева, се налага изготвяне на работен проект, за кандидатстване на Общината пред международни фондове.

Автомобилният транспорт по Е-80 е другият основен замърсител на атмосферния въздух. Повишени концентрации на вредните емисии са измерени по протежение на прилежащия първокласен път от РПМ.

От емисиите, замърсяващи атмосферния въздух, следва да се открият праховите частици, които трудно се поддават на почистване

#### **4. Изисквания към устройствената концепция на ОУП;**

#### 4.1.Общи изисквания

Екипът, определен за изработване на ОУП на община Садово съставя своя предварителна (работна) концепция за устройственото планиране на територията. Общите виждания за пространствената (социално-икономическо и инфраструктурно развитие и устройственото планиране) стратегия на Садово и прилежащите му територии следва да бъдат свързани със следните изисквания:

- Възприетите в процеса на проучванията за сценариите за социално-икономическото (в т.ч. демографското) и инфраструктурното развитие на общината в периода на действие на бъдещия ОУП и следващия далекоперспективен период на развитие. Сценариите е възможно да се представят за предварително гледане „на ескизи” в Общината,

- Възможностите за осигуряване на необходимите териториални, човешки, инвестиционни и други ресурси за пространственото развитие на Садово в съответствие със състоянието, ограничителите и потенциалите на урбанизираната и неурбанизирана територия;

- Стимулаторите за развитие на общината, включващи:

\* Външните връзки на града като общински център с присъщите му икономически, транспортно-комуникационни и други обслужващи функции;

\* Ограничителите от природен и антропогенен характер, които ще възпрепятстват пространственото нарастване на урбанизираните територии и разширяване строителните граници на населените места.

- Очертаване на насоките за далекоперспективното развитие на Садово (в периода след 2033 г.) с количествените параметри на резервите за нарастване на селищната територия.

-Виждания за развитие на вътрешноселищната транспортно-комуникационната система и връзките ѝ с транспортно-комуникационната система от общинско, регионално и национално ниво;

- Характера и йерархичните нива на центровата система, съобразена с характера и йерархичното проявление на обслужващите функции на града, за общината, но с внимание за приетата директива от МРРБ „умерена полицентричност” при бъдещето развитие на градовете от този калс.

## **4.2. Конкретни изисквания към устройството на функционалните системи на ОУП**

### 4.2.1. Изисквания към устройството на производствено- складовите и други дейности, свързани с функционална система “Труд”

Насоките за развитие на производствените зони (от всякакъв характер) и техните функционални производни (производствени, производствено-складови, складови и др.) се определят от насоките за развитие на социално-икономическия комплекс. Предлаганите устройствени решения за производствените зони отчитат:

- Обосноваването в Устройствената концепция устройствени режими, и параметрите на предлаганите градоустройствени показатели за всяка конкретна производствена зона;
- Насоките за реструктуриране на съществуващите производствени зони, особено на бившите стопански дворове на ТКЗС;
- Териториалната структура на съществуващите зони, получена в резултат на осъществените реституционни и приватизационни мероприятия;
- Наличният инвестиционен интерес за изграждане на нови производствени и складови зони, както и на фирмени представителства, по основните входно-изходни артерии на населените места;
- Възможностите за развитие на нови високотехнологични производства, в т.ч. селскостопански и др. на територията на свободни терени.
- Разновидността на новопредлаганите зони - чисто производствена, предимно производствена, производствено-складова и др.

#### 4.2.2. Изисквания към устройството на жилищния сектор (функционална система “Обитаване”)

С ОУП на община Садово – функционална система “Обитаване” – е необходимо да се предложат устройствени решения, предлагащи възможности за:

- Регулиране на процесите за оптимизиране на жилищните територии в населените места с оглед предотвратяване на прекомерното уплътняване на съществуващи жилищни територии, обект на повишена инвестиционна активност;
- Ограничаване на инвестиционните интереси за строително усвояване на територии в/ и извън регулационните граници на населените места и на такива в съседство с привлекателни природни дадености;
- Определяне на специфични норми и правила за пространствено развитие на жилищната система в новоусвоявани територии, включително за еднофамилно обитаване в територии в съседство с привлекателна природна среда.;
- В аспекта “Специфични норми и правила” за устройване на функционална система “Обитаване” следва да се предвидят добре обосновани градоустройствени показатели за основните макроструктурни части на населените места, съобразно изискванията на чл. 14 от Наредба № 7, за:
  - Централна градска част – изработване и прилагане на показатели (в т.ч. и за етажност) ограничават свръх уплътняването ѝ като за сметка на намаляване на постоянното обитаване в нея се създадат условия за насищане с обслужващи и делови функции;
  - Жилищни зони (квартали) – въвеждане на програмни, планови и други устройствени мероприятия, улесняващи тяхното преструктуриране и

обновяване. През следващите години, по-голяма тежест ще имат “Интегрираните планове за градско възстановяване и развитие”, в които реновирането на жилищните зони е един от основните приоритети. Основанието за финансирането на тези планове е осигуреността с актуални устройствени планове на съответните територии;

- Ромски квартали - разработване на Специфични правила и норми за застрояване, улесняващи възможността за радикална външна намеса, включително комплексни устройствени действия, с оглед премахване на силно амортизиран, предимно паянтов сграден фонд, но при спазване на Закона за собствеността и не допускане на процедури „държавна помощ” – тежко наказуеми от ЕС.

#### 4.2.3. Устройство изисквания към Центровата система

Важен акцент в Устройствовената концепция са вижданията за развитие на центровата система на гр. Садово. Те произтичат от предлаганите устройствени решения за развитие на функционална система “Обществено обслужване” и по-конкретно на предлаганите локализационни решения на обектите на социалната, институционалната и бизнес инфраструктурата.

#### 4.2.4. Устройство изисквания към транспортно-комуникационната система

Бъдещото доизграждане и развитие на транспортно-комуникационната система на общината се свързва със следните основни изисквания:

- Цялостно оптимизиране на системата от комуникационни артерии с оглед осигуряване на благоприятни условия за функциониране на общината, целесъобразни връзки между отделните зони и възможностите за бъдещо териториално разширяване, особено в посока към РПМ;



- Реконструкция и отваряне на възможни напречни връзки за облекчаване трафика по основни направления, чрез намаляване паразитните пътувания (заобиколни вътрешни маршрути);
- Осигуряване на обходни транспортни комуникации с акцент поли-обслужване;
- Установяване на оптимална зона за свързване на обходните комуникации с проектното трасе на бъдещата автомагистрала;

#### 4.2.5. Изисквания към развитието на техническата инфраструктура на общината

Най-важно за тази система е екологичната целесъобразност и намаляване отрицателните ефекти на антропогенните въздействия до сега. Някои от елементите на техническата инфраструктура имат лимитиращо значение, а други играят ролята на териториален ограничител за развитието на община Садово. В Устройствената концепция се отчитат ролята на точковите и линейните елементи на техническата инфраструктура за:

- Оразмеряване на системата на техническата инфраструктура, съобразно прогнозните потребности на населението и капацитета на територията, с отчитане дела на бъдещи (достатъчни по нормите) ремонтни работи, в т.ч. с успоредни ремонтни работи по уличните настилки;
- Резервиране на територии за изграждане на нова инфраструктура, вкл. и на такива за буферни отстояния (законово определени) сервитути;
- Определяне на устройствените режими на територии, заети от съществуващи или предлагани за изграждане на нови обекти (елементи) на инженерната инфраструктура със специфични изисквания – газопроводи, електропроводи, пречиствателни станции и др.;

#### 4.2.6. Устройствени изисквания към развитието на КИН

Културно-историческото наследство, ще бъде един от акцентите на материално-веществената и духовна среда на община Садово, подлежаща на бъдещо развитие. В устройствената концепция вижданията за опазването и експонирането на елементите на КИН се изисква да се предложат решения за обвързване с богатите възможности за развитие на „селския туризъм” и превръщането на наличните „материални движими ценности” в стока за предлагане в европейската борса за „културна индустрия”, чрез дигитализиране, патентоване и т.н.

#### 4.2.7. Зелена система, отдих и туризъм

Насоките за развитие отчитат възможностите за влиянието на съществуващите рекреационно-туристически ресурси върху:

- макро-пространствената структура и развитие на града и на зелената система, вкл. градски и крайградски паркове и места за отдих ;
- върху възможността за развитието на съществуващите и бъдещите зони за отдих и превръщането им в пълноценни структурни единици;
- върху структурата на града и градските центрове, както и за появата на бъдещи специализирани центрове за рекреация, атракции, а особено за спорт от типа „за публична достъпност” - бесплатно ;

#### 4.2.8. Изисквания към общото устройство на селищните образувания

ОУП на Садово следва да предложи устройствени решения не само за урбанизираната територия в строителните граници на населените места, а и за някои фактически локализации в неговото землище, които по редица причини нямат статут на селищни образувания (урбанизирани територии извън границите на населени места). Една от формулираните задачи на ОУП е да обоснове разширяване на урбанизираните територии чрез придобиване на съответния устройствен статут на земите:

- устройствено урегулиране на фактическото и на бъдещото земеползване – чрез въвеждане на специфични норми и режими за застроените и на предвидените за ново застрояване на земите с променено предназначение за жилищни и обслужващи дейности и др. подобни при прилагането на изискванията на чл. 29 от Наредба №7, чл.29; като се определят устройственият статут и допустимото застрояване ;
- развитие на системите на техническата инфраструктура в селищните образувания , ангажимент на Община Садово ;
- свеждане до минимум отнемането на нови, ценни земеделски земи за нуждите на урбанизацията и за друго строително усвояване;
- възможността за устройственото планиране на предлаганите селищни образувания в землището на населените места.

#### 4.2.9. Изисквания към общото устройство на земеделските територии в землището на общината

Устройството и режимите на земеделските територии в землищата на община Садово (доколкото те са обект на ОУП) следва да има отношение към устройствени аспекти, засягащи:

- обхвата на земеделските земи, чието предназначение не може да бъде променяно (чл. 45 ал. 2, т.4 на Наредба 7), като акцентът следва да се постави върху висококатегорийните земеделски земи – от I-ва до V-та и особено тези които са с изградени хидромелиоративни съоръжения;
- допустимото застрояване в земеделски земи (извън тези които следва да получат статут на селищни образувания – вилни зони), чието предназначение не следва да бъде променяно;
- възможностите за запазване на обслужващите пътища от местната пътна мрежа и „прокарите“ в земеделските територии при провеждане на връзките

между градската транспортно-комуникационна мрежа с пътищата от регионално и национално значение.

## **5. Организационни и технически изисквания**

### **5.1. Изисквания към фазите, структурата, обема и съдържанието и последователността на работите**

Според възприетия и заложен в действащата нормативна уредба по ТСУ и широко прилаган в устройствената практика методически подход, ОУП е препоръчително да се разработи еднофазно, за община Садово във **фаза - Окончателен проект**.

Дейностите следва да включват :

- Диагноза, прогнози и хипотези за социално-икономическо и пространствено развитие на общината:
- Концепция за пространствено развитие, препоръчително при проучванията в два варианта с избор на един (възможно и след предварително гледане в Общината), вкл. и устройствена концепция по функционални системи и зони /на основата на избрания вариант за структура и планово-пространствена организация/.
- Всичко по гореизложените раздели, но само с допустими реверберации в разчетите и изводите от тях.
- Придружени със схеми с брой по изискванията на съответната Наредба, а съдържание (и обем), по отнесената за всяка част действаща законова и нормативна уредба.
- Схемата на комуникационно-транспортната система
- Други

Във фазата окончателен проект се залага само един етап – изработка на Плана по действащата законова и нормативна уредба . В съдържателно отношение видовете работи по него включват обществени обсъждания,

съгласувателни процедури със заинтересованите ведомства и други институции, отразяване на забележките и препоръките от тях. Изготвят се и всички финални документи на ОУП – текстови и графични, вкл. и съкратен доклад. Изготвят се и правила и нормативи за прилагане на ОУП.

Важен финален документ на ОУП Садово, който ще се използва от Общинска администрация в периода след изработването и приемането на самия План е “Програмата за реализация на ОУП”, описана в т.5.4.

Друг важен и нов (в практиката до сега) е „доклад за демаркация” на ОУП с ИИГВР

Времени график за изработване на проект на ОУП на община Садово

Ефективното работно време за изработване на проекта на ОУП на Садово се определя от възложителя – Община Садово , но не може да бъде по-кратко от 12 календарни месеца, за изработка, като в този срок не се включва времето по предварителни докладвания, съгласувания и т.н.

Експертните и обществени проучвания, по силата на утвърдената практика се извършват от 45 до 90 календарни дни. Това време, необходимо за тяхното провеждане, както и времето необходимо за работа на Техническата комисия не се включват в ефективното работно време.

## **5.2.Изисквания към състава и професионалните качества на членовете на проектантския екип, разработващ ОУП**

Авторският екип, който ще разработва ОУП на община Садово се определя в процеса на кандидатстване по обществената поръчка, по предварително изготвена тръжна документация. Предложението за състава и професионалните качества на разработващия екип следва да бъдат съобразени с определени изисквания, най-важните от които следва да са:

5.2.1. Много добро познаване на европейската законодателна и нормативна уредба за финансиране с ЕФ (европейски фондове), структурни и кохезионен. Този критерий е особено важен за Садово (по утвърдената класификацията) с оглед на бъдещата „тежка междуградска конкуренция” по усвояване на ЕФ;

5.2.2. Много добро познаване на националната законова и нормативна уредба за изготвянето на ИПГВР – независимо, че е нова (от 2009 г.) и в процес на развитие. Като по-важното е екипът на изпълнителя да следи и да е в състояние да се ориентира в динамичните и оперативни части, указания на УО (управляващите органи) на различните ОП (оперативните програми).

5.2.3. Комплектоваността на екипа на изпълнителя с достатъчен брой експерти с компетенции по гореизложеното;

- практическят опит на изпълнителя по изработване на ОУП в никакъв случай не следва да е основно изискване. Поради рискът ОУП, да не е демаркиран (в т.ч. да изпадне в противоречие) с бъдещите (задължителни) разработки на ИПГВР – Садово и ОПР – Садово. Последните споменати са средносрочни планови икономически документи (за разлика от ОУП - дългосрочен) и с решителен принос за бъдещото финансиране за развитие на общината;

5.2.4. Структурирането на разработващия екип следва да има форма - близка до „добрите европейски практики”:

Отчитайки факта, че сега действащата нормативна уредба за обем и съдържание на ТСУ планирането, скоростно следва да се доразвие и адаптира към тази в страните от ЕО – допълнено с целевата възможност (сега решаваща) за финансиране на предлаганите обекти и дейности от ЕФ

- Екип за изработка: задължително включва минимум четири авторски (специализирани) екипа:

✓ по стратегическо, мартенгиново и финансово планиране;

- ✓ по социологически проучвания и опит в работа с обществеността, НПО и „заинтересовани страни“;
- ✓ ТСУ, в който следва да се включи група с компетенции по ЗКИР
- ✓ екип с компетенции по ЗООС и ЗБР
- Всеки от цитираните Екипи следва да има ръководител, а възможно и „ключов експерт“;
- Всеки от цитираните Екипи следва да има и допълващи експерти, по всички части, определени в нормативната уредба за ТСУ планиране.

По своите функции ръководителят на екипа за изработка следва да е с широки компетенции, със способност да води „интердисциплинарен“ екип, в т.ч. с опит в държавна или местна администрация (или публична).

*Ръководител на екип- стратегическо планиране*

Е препоръчително да е с опит в стратегическо планиране и познаване на нормативна уредба за финансиране с ЕФ.

*Ръководител на екип- социология*

Е препоръчително да е с доказан опит в предмета на цитираната дейност, в т.ч. за работа на терен.

*Ръководител на екип- ТСУ*

Да е с доказан опит в ТСУ планирането и комплектован с (минимум) по един експерт от всяка част, определени по сега действащата нормативна уредба за този вид планиране. Възможно е Ръководител на екип- ТСУ, да е ръководител на проекта, но да е с доказан опит на урбанист-градостроител и с възможности за управление на екип от разнородни специалисти, в областта на инвестиционния процес на строителството.

*Основният екип* включва ключови специалисти – икономист-стратегически икономически разработки, социолог, урбанист-архитект, архитект по сгради и

комплекси, архитект (по КИИ), икономист-урбанист, инженери (по различните части на планиране), демограф, еколог/биолог с познания в урбанистичното развитие и др.. Същите следва да бъдат с професионална квалификация и с практически опит в сферата на стратегическото, икономическо и устройственото планиране, регионалното и местното развитие, секторното и комплексното развитие, инфраструктурното развитие, опазване на природната среда, опазване на биологичните видове и др. Важно изискване към ключовите специалисти от основния екип е да имат опит в работа в екип с възможности за прилагане на комплексен подход в проучванията на територията

Допълващите експерти и консултанти – членове на авторския екип се определят от ръководителя и всеки ръководител на екип, по целесъобразност, като експертите/консултантите също следва да са с висше образование по съответните специалности, да притежават експертни знания и опит в съответните функционални системи и проблемни направления – да разработват конкретни проблеми и др.

Помощният персонал е със състав, който се определя в процеса на изработване на ОУП на община Садово и ще изпълнява технически задачи.

### **5.3.Изисквания към финалните документи (текстови и графични) на ОУП на община Садово**

Финалните документи на Плана съдържат в себе си всички резултати от извършените проучвания и предлаганите устройствени решения. В структурно и в съдържателно отношение същите следва да съответстват на изискванията на чл. 18 и чл. 19 от Наредба № 01/8 на МРРБ, както и да кореспондират на възприетата в устройствената практика по изработване на ОУП технологична последователност на предвидените за изпълнение дейности. В съответствие с



възприетата фаза финалните документи на проучванията включват обяснителна записка (текстови материали) и Проект за Общ устройствен план на община Садово в М 1:25 000

Обяснителната записка като един от финалните документи съдържа в себе си подробните аналитични проучвания (допълващи съответните аналитични проучвания в Планово задание/, проучванията за перспективното развитие на територията (различните по вид и характер прогнози във варианти) и обосновките по устройствените решения. За представените в текстовата част данни задължително се изисква посочване на източника на информация.

Проектът за Общ устройствен план като основен финален графичен документ е в М1:25000, за землището и в М1:5000 за града. Обемът и съдържанието му, както и степента на подробност се определят съгласно изискванията на Наредба №8 на МРРБ и възможностите, които дава възприетият мащаб. Основният графичен чертеж на проекта се придружава от набор от специализирани схеми в подходящ мащаб в зависимост от техния характер. Такива са специализираните схеми, съдържащи устройствени решения за системите на техническата инфраструктура ( за транспорта, ВиК, Ел. снабдяването, Телефонизация и др. видове съобщителни връзки газоснабдяването, далекосъобщенията, КИН и др. Към групата специализирани схеми, но в по-дребен мащаб (1:50000) се представя и схема “Външни връзки” на община Садово. На нея се отразяват и границите на зоните на активно и непосредствено влияние на града върху прилежащите територии.

Като финален (графичен) документ по първата фаза се включва и Опорния план. Изготвя се от авторският колектив изработващ ОУП. Неговият мащаб, обем и съдържание се определят с Плановото задание за изработване на Плана. Финални документи са и “Балансът на територията” (опорен и проектен) съгласно изискванията на Наредба № 8 и “Правилата за прилагане на Общия

устройствен план на община Садово” . Изработване на съкратен доклад в обем до 100 страници текст и до 10-15 схеми в размер А3.

Друг важен финален документ на ОУП – община Садово е “Програмата за реализация на ОУП”. Основен раздел на тази програма е *частта за спешни действия* в първите 5-7 години от приемането (утвърждаването) на ОУП. В този раздел се залага система от устройствени действия и мерки, обосноваващи необходимостта от изработване на поредица от подробни устройствени планове и инвестиционни проекти. Друг важен финален документ на Плана е „Доклад за демаркация с ИПГВР и ПРО”. Програмата за реализация на ОУП и докладът за демаркация подлежат на обществени обсъждания и на съгласувателни процедури и се утвърждава от Кмета на Общината. Те протичат паралелно с процедурите по обсъжданията на ОУП на община Садово, определен по реда на ЗУТ.

#### **5.4.Административни мерки и организационни процедури по разработването и одобряването на новия ОУП**

Изработването и одобряването на нов Общ устройствен план на община Садово се процедира със следните административни действия:

- Обосноваване на предложение от страна на Кмета и на Главния архитект за включване в общинския бюджет на необходимите средства целево за изработване на ОУП на Садово;
- Приемане на Решение на Общинския съвет на община Садово за откриване на процедурите по избор на изпълнител по ЗОП;
- Заповед на Кмета на Община Садово (или Решение на Общинския съвет) за въвеждане на временни административни мерки по ограничаване на строителството на територията на града до приемане на ОУП;

- Заповед на Кмета на община Садово за сформирание на „Звено за управление и набиране на информация”, съставено от общински експерти.

Плановото задание е прието с Решение № 287 на Общински съвет – Садово, прието с Протокол № 26 от заседание на ОБС, проведено на 05.06.2013 година.

