



# **ОБЩИЯТ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА СТАРА ЗАГОРА– НАСОКИ И ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕТО НА ГРАДА**

**доц. д-р арх. БОРИСЛАВ БОРИСОВ  
ИЗП. ДИРЕКТОР НА „НЦТР” ЕАД**

# ОУП 2005

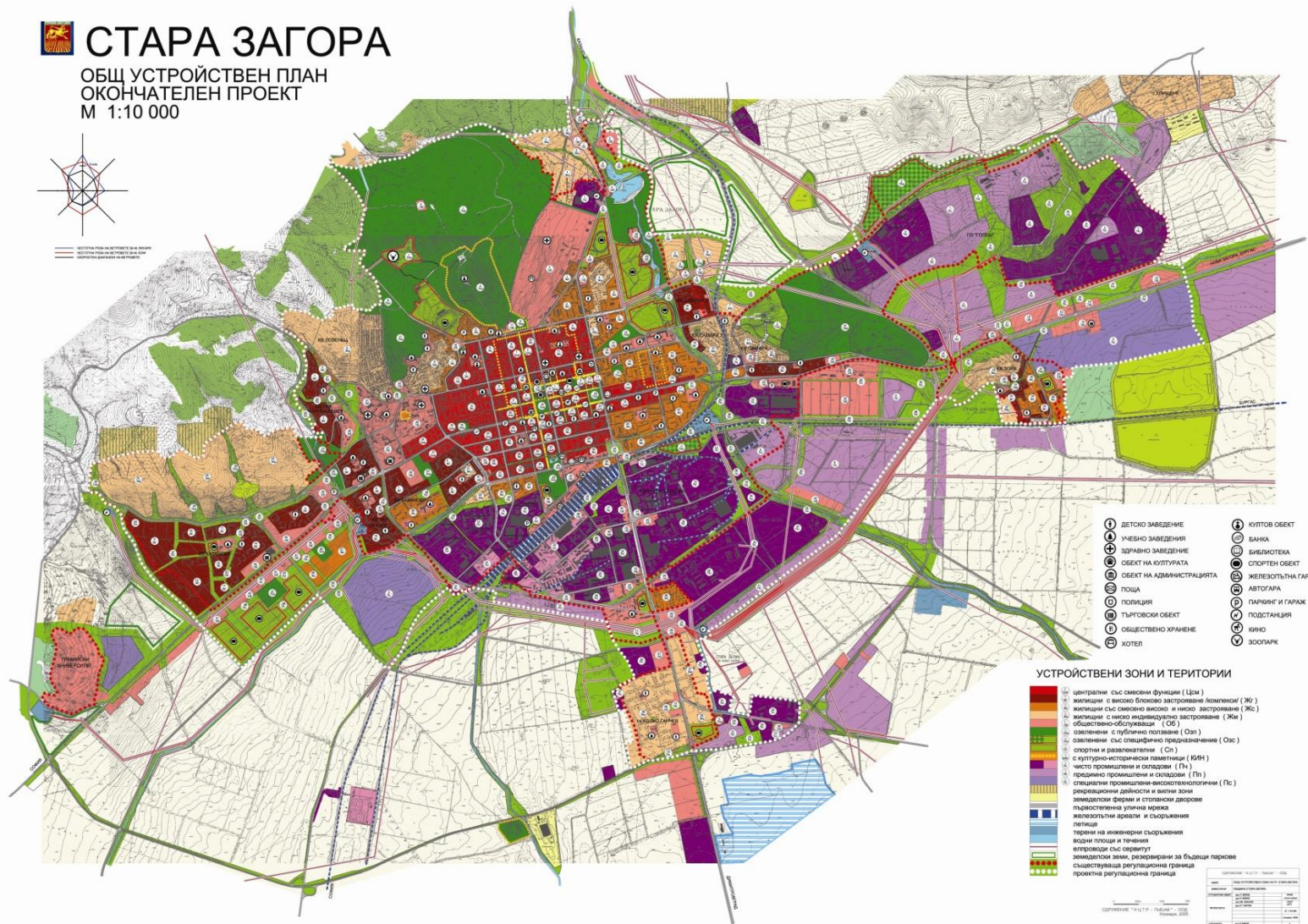


## СТАРА ЗАГОРА

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН  
ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ  
М 1:10 000



1. УСТРОЙСТВЕН ПЛАН  
2. ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН  
3. ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН



- |                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| 1. ДЕТСКО ЗАВЕДИНИЕ         | 14. КУЛТОВ ОБЕКТ     |
| 2. УЧЕБНО ЗАВЕДИНИЕ         | 15. БАНКА            |
| 3. ЗДРАВНО ЗАВЕДИНИЕ        | 16. БИБЛИОТЕКА       |
| 4. ОБЕКТ НА КУЛТУРАТА       | 17. СПОРТЕН ОБЕКТ    |
| 5. ОБЕКТ НА АДМИНИСТРАЦИЯТА | 18. ЖЕЛЕЗЪПЪТНА ГАРА |
| 6. ПОЩА                     | 19. АВТОГАРА         |
| 7. ПОЛИЦИЯ                  | 20. ПАРКИНГ И ГАРАЖ  |
| 8. ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ          | 21. ПОДСТАНЦИЯ       |
| 9. ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕ         | 22. КИНО             |
| 10. ХОТЕЛ                   | 23. ЗООПАРК          |

### УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И ТЕРИТОРИИ

- |                                                       |                                                         |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1. Централни със савесни функции (Цс)                 | 14. жилища с високо бланково застрояване (Ломекси) (Жв) |
| 2. жилища със савесно високо и ниско застрояване (Жс) | 15. жилища с ниско индивидуално застрояване (Жи)        |
| 3. обществено-обслужващи (Об)                         | 16. озеленение с публично пространство (Оп)             |
| 4. озеленение със специфично предназначение (Ос)      | 17. спортни и развлекателни (Ср)                        |
| 5. озеленение със специфично предназначение (Ос)      | 18. с културно-историческо паметство (Кп)               |
| 6. често промишлени и складови (Пч)                   | 19. предимно промишлени и складови (Пп)                 |
| 7. специални промишлени-индустриални (Пс)             | 20. рекреативни дейности и видни зони                   |
| 8. земеделски ферми и стопански дворове               | 21. публична улична мрежа                               |
| 9. публична улична мрежа                              | 22. железопътни артерии и съоръжения                    |
| 10. железопътни артерии и съоръжения                  | 23. паркове на инженерни съоръжения                     |
| 11. паркове на инженерни съоръжения                   | 24. водни площи и паванети                              |
| 12. водни площи и паванети                            | 25. езероводни със специфично предназначение            |
| 13. езероводни със специфично предназначение          | 26. земеделски зони, резервирани за бъдещи паркове      |
| 14. земеделски зони, резервирани за бъдещи паркове    | 27. съществуваща регулаторна граница                    |
| 15. съществуваща регулаторна граница                  | 28. проектна регулаторна граница                        |

| СЪСТАВНИ ЧАСТИ                                        | ПЛОЩ | ПРОЦЕНТ |
|-------------------------------------------------------|------|---------|
| 1. Централни със савесни функции (Цс)                 | 1.2  | 0.1     |
| 2. жилища със савесно високо и ниско застрояване (Жс) | 1.2  | 0.1     |
| 3. обществено-обслужващи (Об)                         | 1.2  | 0.1     |
| 4. озеленение с публично пространство (Оп)            | 1.2  | 0.1     |
| 5. озеленение със специфично предназначение (Ос)      | 1.2  | 0.1     |
| 6. често промишлени и складови (Пч)                   | 1.2  | 0.1     |
| 7. специални промишлени-индустриални (Пс)             | 1.2  | 0.1     |
| 8. земеделски ферми и стопански дворове               | 1.2  | 0.1     |
| 9. публична улична мрежа                              | 1.2  | 0.1     |
| 10. железопътни артерии и съоръжения                  | 1.2  | 0.1     |
| 11. паркове на инженерни съоръжения                   | 1.2  | 0.1     |
| 12. водни площи и паванети                            | 1.2  | 0.1     |
| 13. езероводни със специфично предназначение          | 1.2  | 0.1     |
| 14. земеделски зони, резервирани за бъдещи паркове    | 1.2  | 0.1     |
| 15. съществуваща регулаторна граница                  | 1.2  | 0.1     |
| 16. проектна регулаторна граница                      | 1.2  | 0.1     |

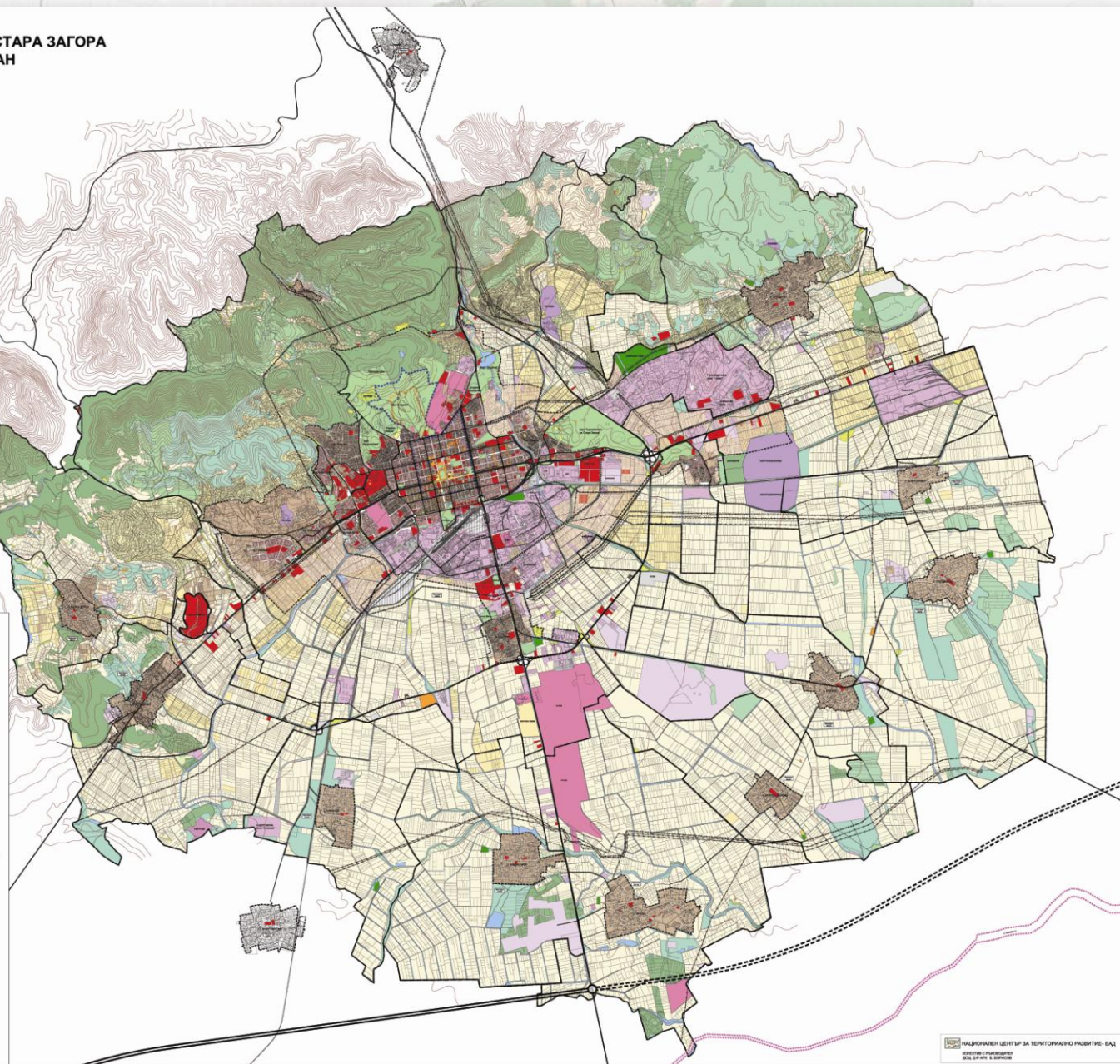
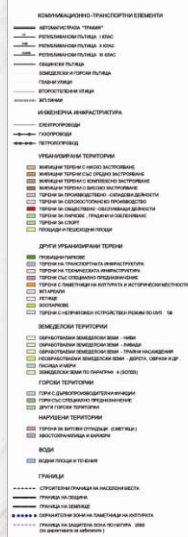
**ГРАДЪТ СЕГА...**



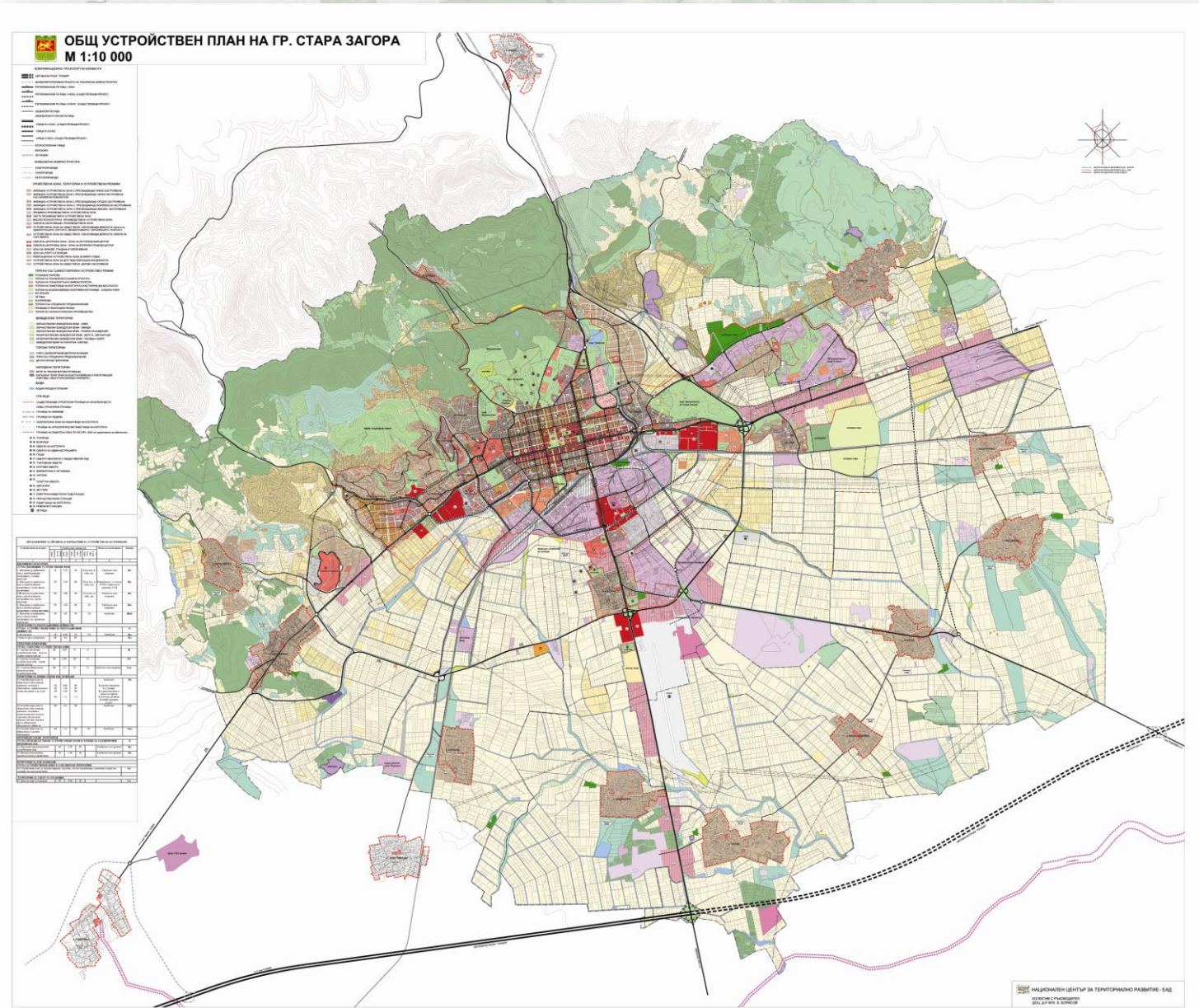
## ОПОРЕН ПЛАН



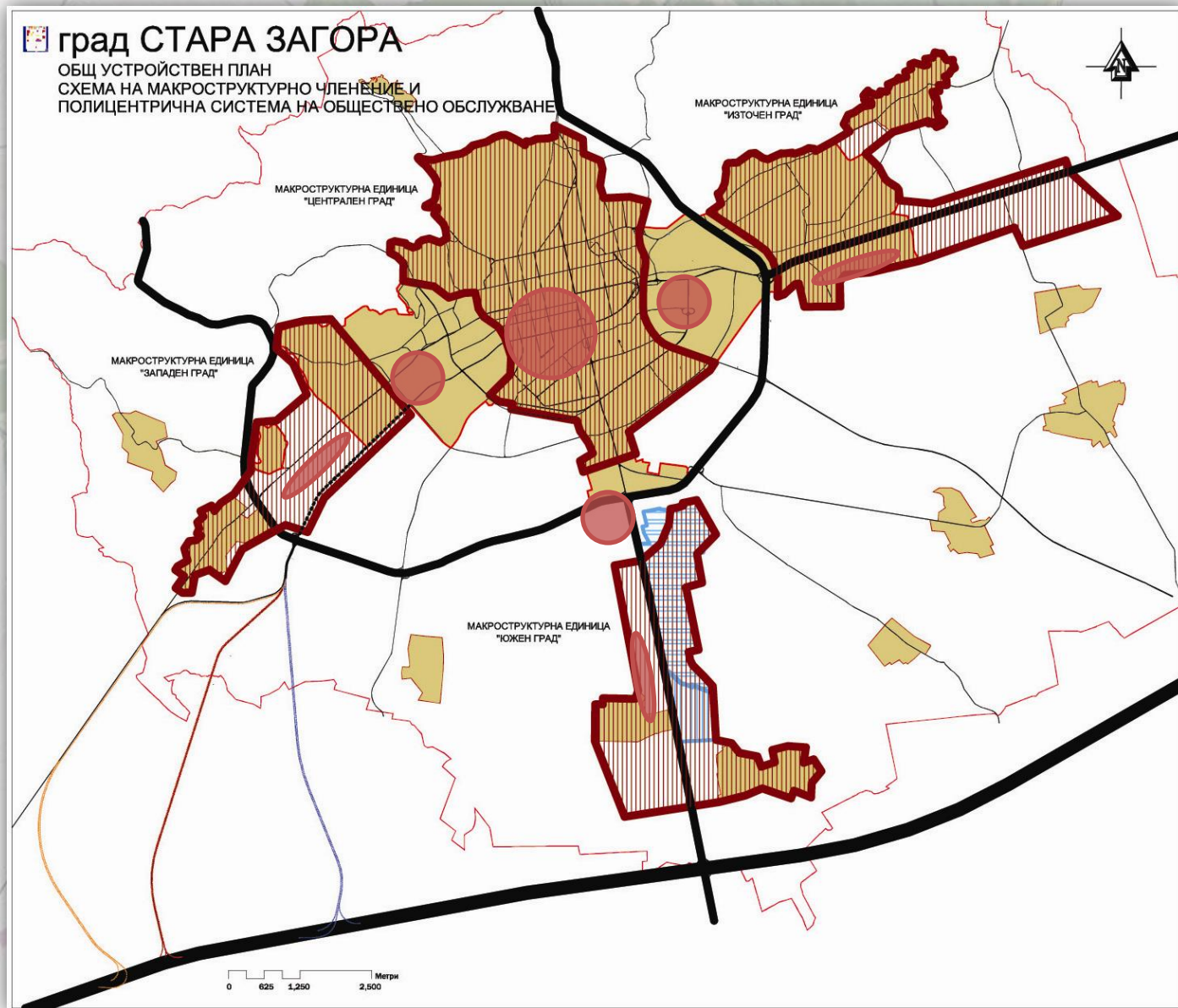
ОУП НА ГР. СТАРА ЗАГОРА  
ОПОРЕН ПЛАН  
М 1:10 000



**ОУП 2010**



# ПОЛИЦЕНТРИЧНО РАЗВИТИЕ НА ГРАДА



# ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА

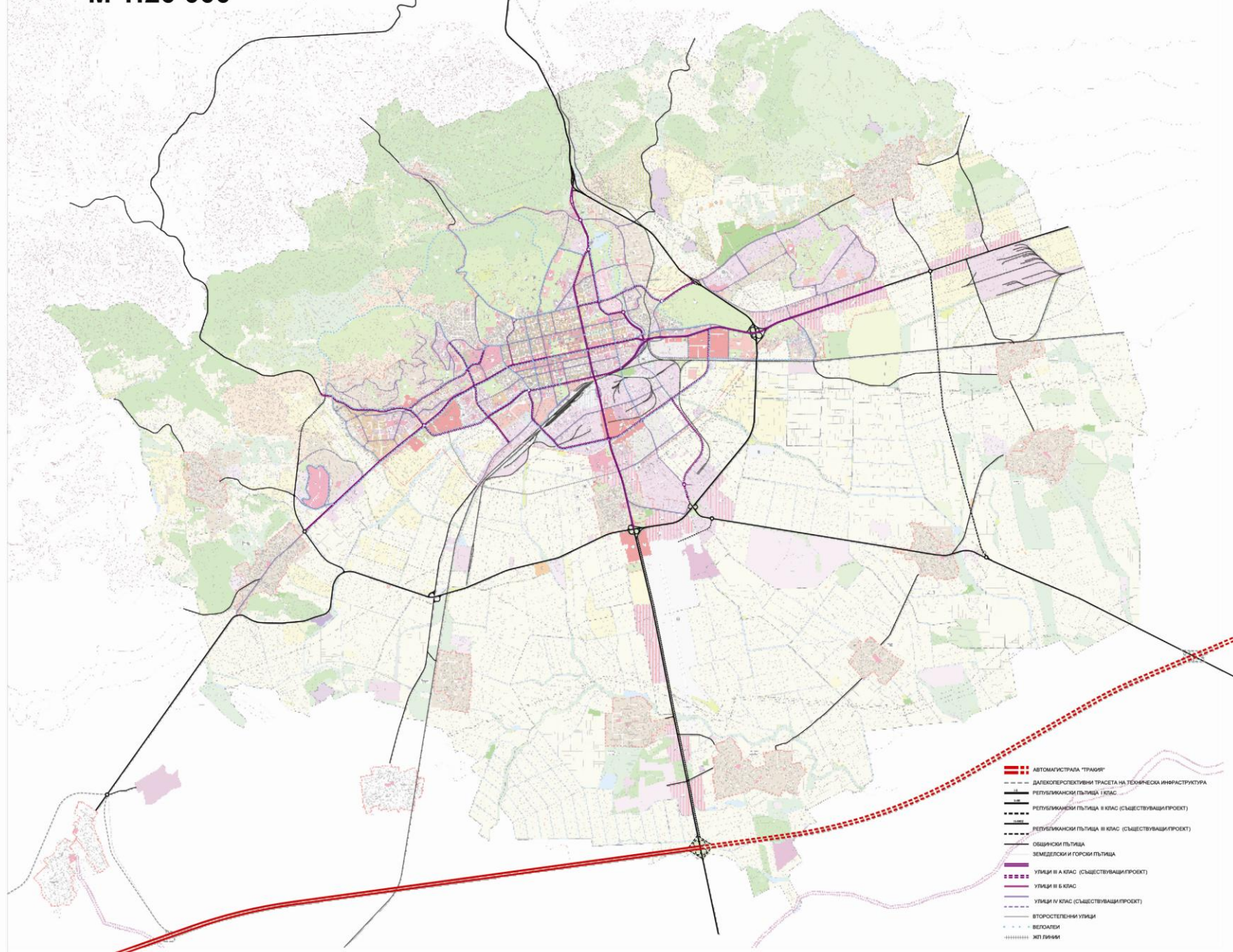




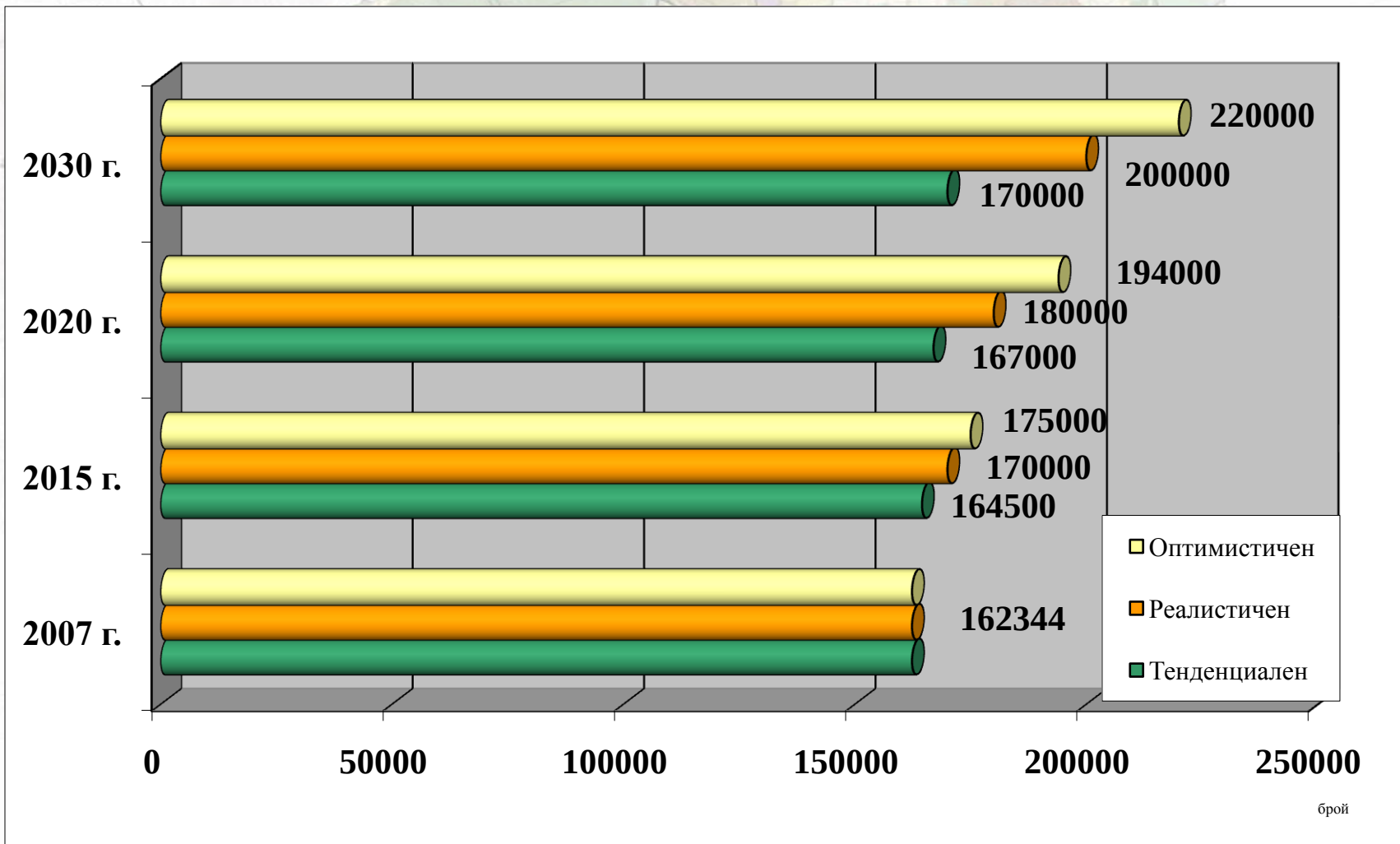
# ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГР. СТАРА ЗАГОРА

## ПЛАН-СХЕМА НА КОМУНИКАЦИОННО-ТРАНСПОРТНАТА СИСТЕМА

М 1:20 000

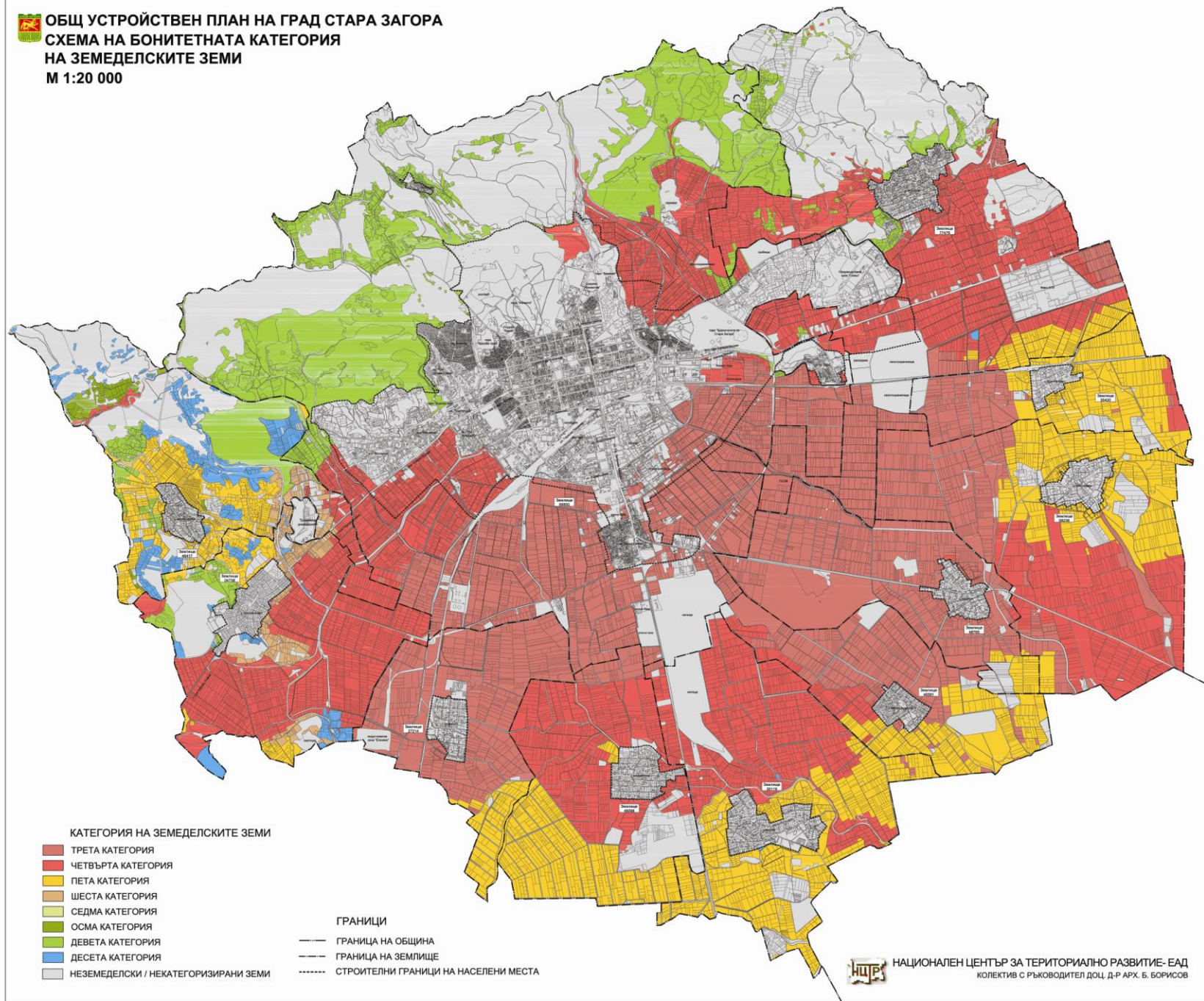


# Прогноза за демографско развитие на град Стара Загора 2007-2030 г. (варианти)





ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГРАД СТАРА ЗАГОРА  
СХЕМА НА БОНИТЕТНАТА КАТЕГОРИЯ  
НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ  
М 1:20 000

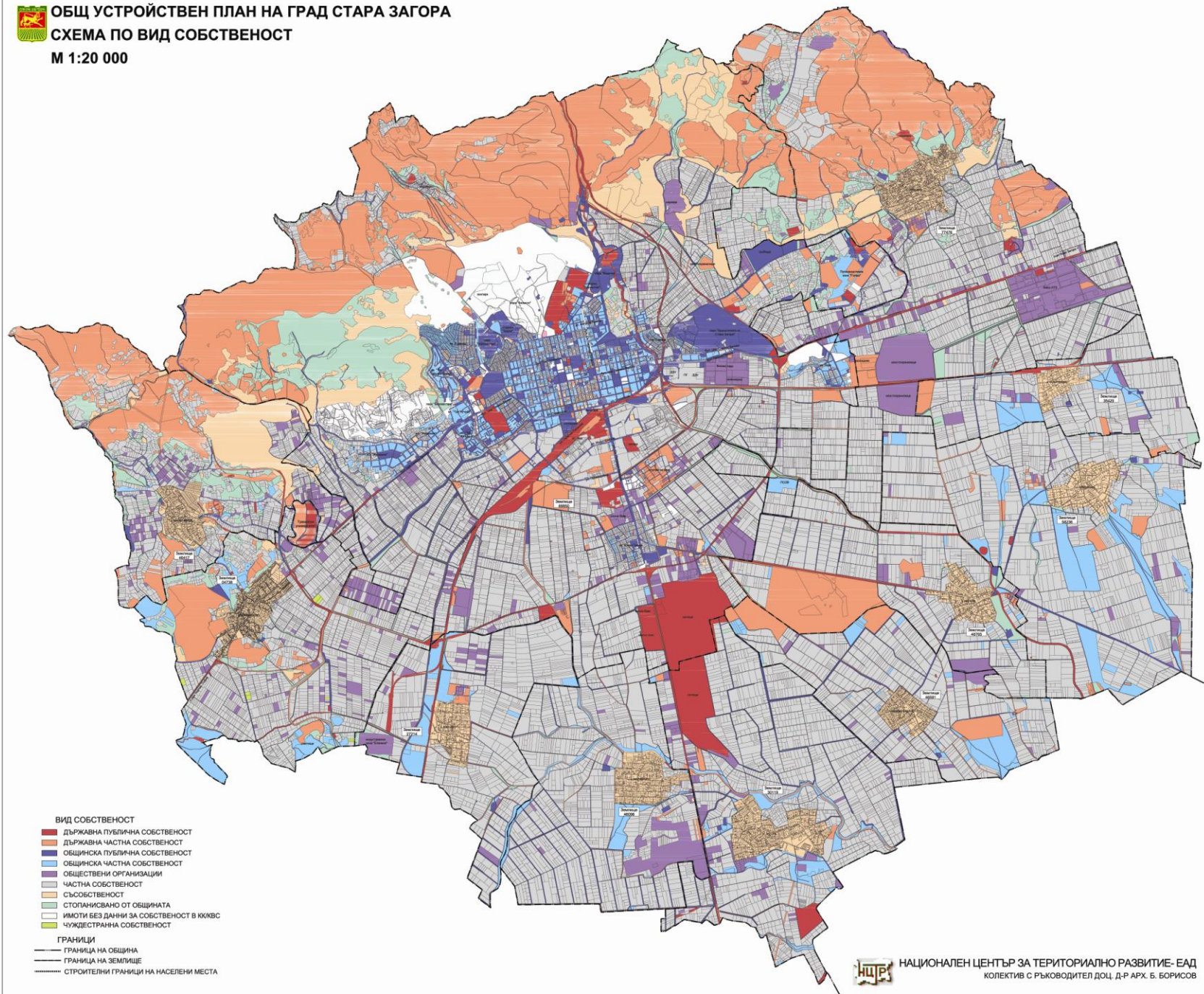




# ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГРАД СТАРА ЗАГОРА

## СХЕМА ПО ВИД СОБСТВЕНОСТ

М 1:20 000



### ВИД СОБСТВЕНОСТ

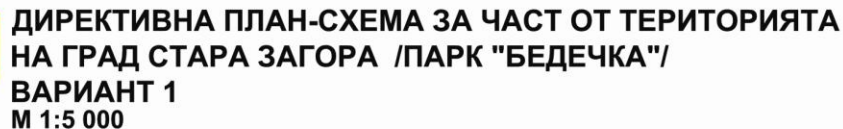
- ДЪРЖАВНА ПУБЛИЧНА СОБСТВЕНОСТ
- ДЪРЖАВНА ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ
- ОБЩИНСКА ПУБЛИЧНА СОБСТВЕНОСТ
- ОБЩИНСКА ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ
- ОБЩЕСТВЕНИ ОРГАНИЗАЦИИ
- ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ
- СЪСОБСТВЕНОСТ
- СТОПАНИСВАНО ОТ ОБЩИНАТА
- ИМОТИ БЕЗ ДАННИ ЗА СОБСТВЕНОСТ В ККВБС
- ЧУЖДЕСТРАННА СОБСТВЕНОСТ

### ГРАНИЦИ

- ГРАНИЦА НА ОБЩИНА
- ГРАНИЦА НА ЗЕМЛИЩЕ
- СТРОИТЕЛНИ ГРАНИЦИ НА НАСЕЛЕНИ МЕСТА



НАЦИОНАЛЕН ЦЕНТЪР ЗА ТЕРИТОРИАЛНО РАЗВИТИЕ- ЕАД  
КОЛЕКТИВ С РЪКОВОДИТЕЛ ДОЦ. Д-Р АРХ. Б. БОРИСОВ



-  УСТРОИТЕЛЬСКА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ – СОЦИАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
-  УСТРОИТЕЛЬСКА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ – ТЪРГОВСКИ И АДМИНИСТРАТИВНИ ФУНКЦИИ
-  УСТРОИТЕЛЬСКА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ДЕЛОВО ОБСЛУЖВАНЕ
-  ЖИЛИЩНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩО МАЛКО ЕТАЖНО СТРОИТЕЛСТВО
-  ПРЕДИМНО ПРОИЗВОДСТВЕНА УСТРОИТЕЛЬСКА ЗОНА
-  ЗОНА ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, ПАРКОВЕ И ГРАДИНИ
-  ЗОНА ЗА ДРУГ ВИД РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ
-  ЗОНА ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ

ТЕРЕНИ ЗА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА

КОМУНИКАЦИОННО - ТРАНСПОРТНИ ЕЛЕМЕНТИ

-  РЕПУБЛИКАНСКИ ПЪТИЩА I КЛАС  
 ГРАДСКА АРТЕРИЯ  
 ГЛАВНА УЛИЦА IV КЛАС  
 ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА  
 ЖП ЛИНИЯ  
**ВОДИ**  
 ВОДНИ ПЛОШИ И ТЕЧЕНИЯ

## ГРАНИЦИ

- ГРАНИЦА НА ПРОУЧВАНА ТЕРИТОРИЯ
- ДЕТСКО ЗАВЕДИЕНИЕ
  - УЧЕБНО ЗАВЕДИЕНИЕ
  - ПАРКИНГИ
  - ЕЛЕКТРОСНАБДВАЩА ПОДСТАНЦИЯ

| Вид собственост             | број            | о % од територија |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|
| Државна и јавна собственост | 17 4 ha         | 9,6 %             |
| Државна частна собственост  | 1,1 ha          | 0,4 %             |
| Обштина и јавна собственост | 39,7 ha         | 15,0 %            |
| Обштина частна собственост  | 2 ha            | 0,9 %             |
| Частна собственост          | 177,5 ha        | 66,9 %            |
| Обштински организации       | 9,7 ha          | 3,7 %             |
| Својопосед                  | 7,2 ha          | 2,7 %             |
| Останување од општина       | 10,0 ha         | 4,0 %             |
| <b>Вкупно площи</b>         | <b>265,2 ha</b> | <b>100 %</b>      |

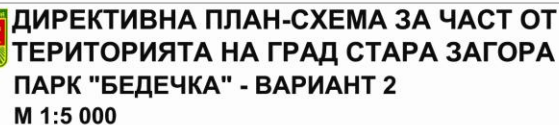
| ВНОВНА ПОДГОТОВКА НА ПОРТОС НА СЪЕДИНЕНИЕТО НА СЪЕДИНЕНИЕТО | ПОСЛА<br>ЖИ   | КОЕЛ. НА<br>РЕЗУЛТАТИ | РЕЗУЛТАТ<br>ПОСЛА |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|
| Частна собственост                                          | 177,5 ha      | 25 %                  | 123,1 ha          |
| Съгласието на общината                                      | 10,8 ha       | 25 %                  | 7,0 ha            |
| Съобщителност                                               | 7,2 ha        | 25 %                  | 5,4 ha            |
| Обществена организация                                      | 0,7 ha        | 25 %                  | 7,3 ha            |
| <b>ОБЩО ПОСЛА</b>                                           | <b>206 ha</b> | <b>25 %</b>           | <b>153,7 ha</b>   |

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА СЛЕД ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ.16 ЗУТ

| №                           | ЕРЕМЕНИ НА ТЕРИТОРИЈА                             | ОДНА<br>ПОЛИЦИЈА<br>P=1 | % ОТ<br>ТЕРИТОРИЈА |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>ПРОЧИНА ТЕРИТОРИЈА</b>   |                                                   |                         |                    |
| 1                           | Канада                                            | 127.5                   | 40.1 %             |
| 2                           | Територија на обединети<br>кнежевства<br>(Оакија) | 4.2                     | 1.3 %              |
| 3                           | Територија на Сојузна<br>инфраструктура Јунајтед  | 5.0                     | 2 %                |
| 4                           | Канада                                            | 2.6                     | 1.4 %              |
| 5                           | Канада                                            | 4.5                     | 1.3 %              |
| 6                           | Канада                                            | 13.2                    | 4.8 %              |
| 7                           | Канада                                            | 1.4                     | 0.5 %              |
| 8                           | Територија на транспортна<br>инфраструктура       | 40                      | 15 %               |
| 9                           | Територија на Сојузна<br>Оакија                   | 66.8                    | 25.2 %             |
| <b>ВКУПНО НА ТЕРИТОРИЈА</b> |                                                   | <b>320.8</b>            | <b>100 %</b>       |

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА ПО ВИД СОБСТВЕНОСТ СЛЕД  
ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ.16 ЗУТ

| Вид собственности                    | площадь         | в % от<br>территории |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------|
| Дворовая и придомовая собственность  | 17,4 га         | 6,6 %                |
| Дворовая частная собственность       | 1,1 га          | 0,4 %                |
| Общедомовая придомовая собственность | 39,3 га         | 34,4 %               |
| Общедомовая частная собственность    | 2,0 га          | 0,8 %                |
| Сотрудничества по землепользованию   | 7,9 га          | 3,0 %                |
| Частная собственность                | 133,1 га        | 56 %                 |
| Общественные организации             | 2,7 га          | 2,0 %                |
| Сы. собственники                     | 5,4 га          | 2,0 %                |
| <b>Итого земель</b>                  | <b>266,7 га</b> | <b>100 %</b>         |



-  УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ - СОЦИАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
-  УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ - ТЪРГОВСКИ И АДМИНИСТРАТИВНИ ФУНКЦИИ
-  УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ЗА ОБЩЕСТВЕНО И ДЕЛОВО ОБСЛУЖВАНЕ
-  ЖИЛИЩНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАЩО МАЛКО ЕТАЖНО СТРОИТЕЛСТВО
-  ПРЕДИМНО ПРОИЗВОДСТВЕНА УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА
-  ЗОНА ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, ПАРКОВЕ И ГРАДИНИ
-  ЗОНА ЗА ДРУГ ВИД РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ

ТЕРЕНИ СЪС САМОСТОЯТЕЛЕН УСТРОЙСТВЕН РЕЖИМ

ВОДИ  
ВОДНИ ПЛОЩИ И ТЕЧЕНИЯ

- ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ
- УЧЕБНО ЗАВЕДЕНИЕ
- ПАРКИНГИ
- ЕЛЕКТРОСНАБЯВАЩА ПОДСТАНЦИЯ

КОМУНИКАЦИОННО - ТРАНСПОРТНИ ЕЛЕМЕНТИ

-  РЕПУБЛИКАНСКИ ПЪТИЩА I КЛАС  
 ГРАДСКА АРТЕРИЯ  
 ГЛАВНА УЛИЦА IV КЛАС  
 ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА  
 ПАРКОВИ АЛЕИ  
 ЖП ЛИНИЯ

## ГРАНИЦИ

• • • • • ГРАНИЦА НА ПРОУЧВАНА ТЕРИТОРИЯ

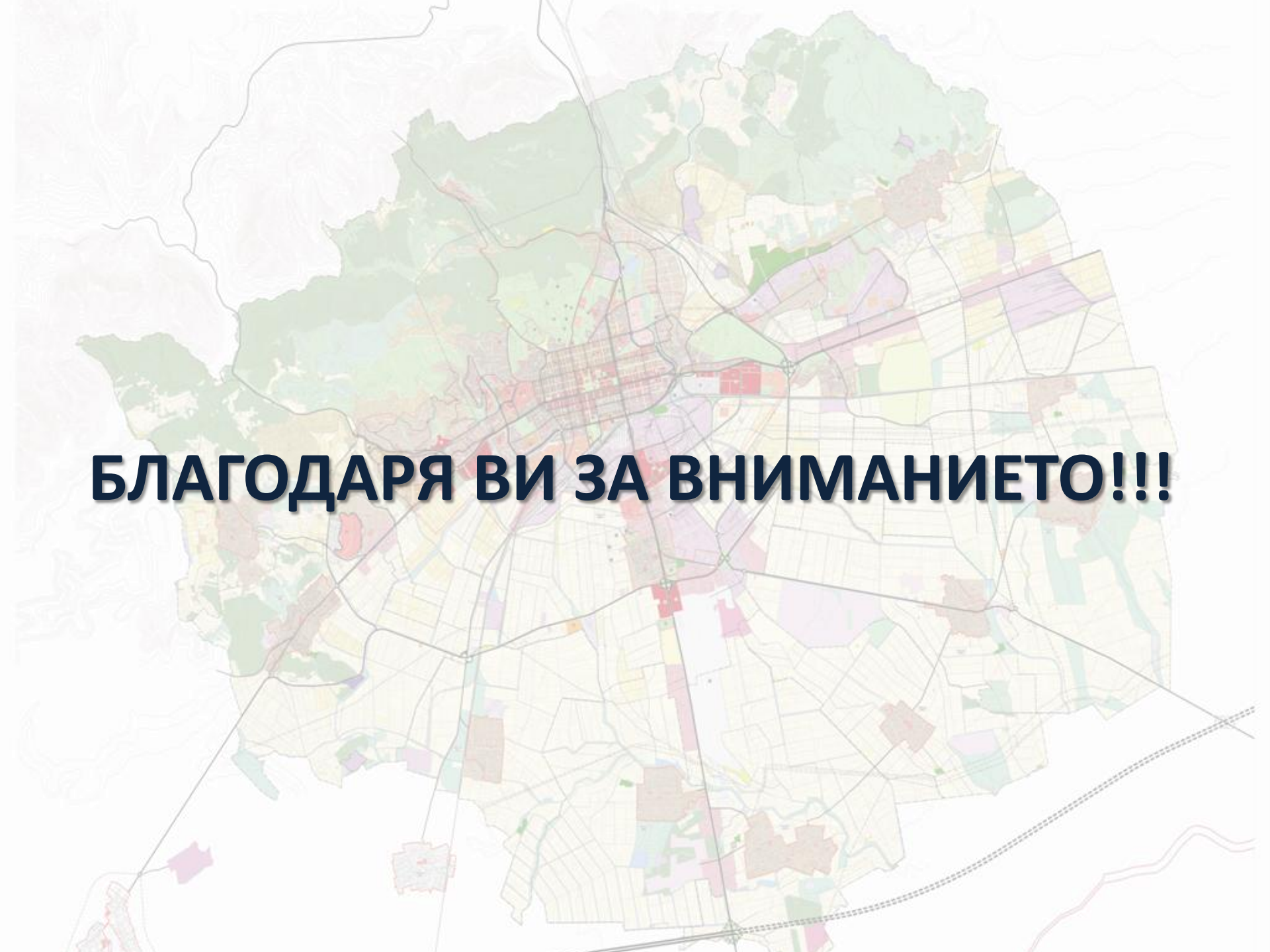
БАЛАНС ПО ВИД СОБСТВЕНОСТ ЗА ЗОНА ОДО-ЮГБАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА ЗА ЗОНА ОДО-ЮГ СЛЕД ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ.16 ЗУТБАЛАНС ПО ВИД СОБСТВЕНОСТ ЗА ЗОНА ОД-СЕВЕР

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА ЗА ЗОНА ОДО-СЕВЕР СЛЕД ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ.16 ЗУТ

БАЛАНС ПО ВИД СОБСТВЕНОСТ ЗА ЗОНА ОДБАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА ЗА ЗОНА ОД СЛЕД ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ.16 ЗУПБАЛАНС ПО ВИД СОБСТВЕНОСТ ЗА ЗОНА ПАБАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА ЗА ЗОНА ЗА ЗОНА ПАРК СЛЕД ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ.16 ЗУТБАЛАНС ПО ВИД СОБСТВЕНОСТ ЗА ЖИВИЩНА ЗОНА

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА ЗА ЖИЛИШНА ЗОНА СЛЕД ПРИЛАГАНЕ НА ЧЛ.16 ЗУТ

НАЦИОНАЛЕН ЦЕНТЪР ЗА ТЕРИТОРИАЛНО РАЗВИТИЕ - ЕАД  
КОЛЕКТИВ С РЪКОВОДИТЕЛ ДОЦ. Д-Р АРХ. Б. БОРИСОВ



**БЛАГОДАРЯ ВИ ЗА ВНИМАНИЕТО!!!**