

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Основание за възлагане

Изменението на общия устройствен план на община (ИОУПО) Радомир за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Старо Село се изработва въз основа на задание, одобрено с Решение №163/30.10.2018 г., Протокол №9 на ОС-РАДОМИР и в съответствие с чл.125 от ЗУТ.

Възложител на настоящия проект е ДУКОВИТЕ ООД - собственик на поземлени имоти с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14.

Изменението на общия устройствен план на община Радомир ще създаде благоприятни условия за инвестиционно проектиране и строителство в землището на с. Старо Село, община Радомир.

1.2. Изпълнител на задачата

Изменението на общия устройствен план на община Радомир се изработва от Геоцентър ЕООД въз основа на подписан договор с Възложителя.

1.3. Териториален обхват на разработката

Териториалният обхват, предмет на разработката включва поземлени имоти с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14, които попадат в местност „ПЛОЧАТА“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Старо Село, община Радомир. Имотите се намират непосредствено до североизточната строителна граница на Дуковска махала в землището на селото.

1.4. Цели на ИОУПО Радомир

Проектът за ИОУПО Радомир има за цел да предложи условия и решения за създаване на необходимите предпоставки за осъществяване на бъдещите инвестиционни намерения на Възложителя на територията. Изменението на плана ще създаде устройствена основа за бъдещо изработване на подробен устройствен план (ПУП), който от своя страна ще послужи за промяна на предназначението на земеделската земя в обхвата на имота за неземеделски цели и за издаване на виза за проектиране в съответствие с чл. 140 от ЗУТ.

1.5. Обем и съдържание на разработката

Разработката се състои от две части:

- **Текстова част** – обяснителна записка

- **Графична част**, състояща се от:

- Извадка от действащ ОУП на Община Радомир в М 1:25 000 и М 1:5 000;
- Изменение на общ устройствен план на община Радомир в М 1:25 000 и М 1:5 000;
- Сборна схема на техническата инфраструктура в М 1:5 000;

ИОУПО Радомир е съобразен с изискванията на действащата нормативна уредба в страната:

- Закон за устройство на територията (ЗУТ);
- Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове;
- Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;
- Закон за регионалното развитие;
- Закон за опазване на околната среда;
- Закон за защитените територии;
- Закон за културното наследство;
- Закон за биологичното разнообразие;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за туризма;
- Закон за административно-териториалното устройство на Република България;
- Закон за пътищата;
- други нормативни (законови и подзаконови) документи.

Всички чертежи са представени съобразно изискванията за графично оформление на ИОУПО на Наредба №8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

2. ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА РАДОМИР

2.1. Съществуващо положение

Поземлените имоти в землището на с. Старо Село, предмет на разработката имат следните характеристики:

ПИ с идентификатор 69064.7.12

Площ: **3478 кв. м;**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска;**

Начин на трайно ползване: **Нива;**

Вид собственост: **Частна обществени организации;**

Категория на земята при неполивни условия: **Десета.**

ПИ с идентификатор 69064.7.13

Площ: **2576 кв. м;**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска;**

Начин на трайно ползване: **Нива;**

Вид собственост: **Частна обществени организации;**

Категория на земята при неполивни условия: **Десета.**

ПИ с идентификатор 69064.7.14

Площ: **2359 кв. м;**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска;**

Начин на трайно ползване: **Нива;**

Вид собственост: **Частна обществени организации;**

Категория на земята при неполивни условия: **Десета.**

Съгласно общият устройствен план на община Радомир, одобрен с Решение №166/23.11.2017 г. на Общински съвет – РАДОМИР и обн. в ДВ бр. 69 от 21.08.2018г., поземлени имоти с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14 са с устройствен режим „земеделски територии със забрана за промяна на предназначението“.

2.2. Проект за изменение на общ устройствен план на Община Радомир

Инвестиционните намерения на Възложителя са в ПИ да се изградят къщи за гости заедно с обслужващи сгради към тях. С проекта за ИОУПО се дава възможност за реализиране на тези намерения, като за територията на поземлени имоти с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14 е определен нов режим на устройство - устройствена зона „Жм“ (Жилищна зона с малка височина на застрояването). Характеристиките на новопредвидената за ПИ устройствена зона „Жм“ (предназначение, функции, ограничения и устройствени параметри) са идентични с тези на устройствена зона „Жм“, определена с одобрения ОУПО Радомир и правилата и нормативите за прилагането му. Не е необходимо изработването и процедирането на правила и нормативи за прилагане на настоящето изменение на ОУПО, тъй като с него не се предвижда промяна на правилата и нормативите за прилагане (ПНП) на одобрения ОУПО Радомир. Съгласно действащият ОУПО и ПНП към него, териториите, попадащи в устройствена зона Жм обхващат кварталите с предимно жилищни имоти в границите на населените места, като застрояването е с височини до 10 м. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. В партерните етажи се допуска изграждането на търговски и други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции, съвместими с обитаването. Отделни поземлени имоти могат да се отредят с ПУП за нежилни функции в съответствие с чл.17, ал.(1,2) от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.

Пределно допустимите стойности на устройствените показатели за определената за ПИ 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14 устройствена зона „Жм“ са следните:

Устройствени зони и терени със самостоятелен устройствен режим	макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. озеленена площ	макс. височина на застр. в метри	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс	Цвят
Жилищна зона с малка височина на застрояването	60	1.2	40	10	Преобладаващо жилищно застрояване с височини до 10 м. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. В партерните етажи се допуска изграждането на търговски и други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции, съвместими с обитаването. Отделни поземлени имоти могат да се отредят с ПУП за нежилни функции в съответствие с чл.17, ал.(1,2) от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.	Жм	светло кафяв

Променените показатели (устройствен режим) на ПИ с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14 са показани в следната сравнителна таблица:

Поземлени имоти с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14		
Елемент	Одобрен общ устройствен план на Община Радомир	Изменение на общ устройствен план на Община Радомир
Устройствен режим и площ	Земеделски територии със забрана за промяна на предназначението; Площ: 8413 кв. м	Устройствена зона: Жм Номер в рамките на един вид зона: 30 Площ: 8413 кв. м
Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Ообработваеми или необработваеми земеделски земи по НТП от КВС/КК, за които се запазва функцията им и не се допуска промяна на предназначението. По изключение в тези територии се допуска промяна на предназначението на конкретни имоти съгласно чл.6, ал.7 от правилата и нормативите за прилагане на ОУПО. Промяната се допуска въз основа на ПУП, решение на Общинския съвет и провеждане на съответните процедури.	Територии с преобладаващо жилищно застрояване с височини до 10 м. Мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. В партерните етажи се допуска изграждането на търговски и други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции, съвместими с обитаването. Отделни поземлени имоти могат да се отредят с ПУП за нежилни функции в съответствие с чл.17, ал.(1,2) от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.
Стойности на устройствени показатели на застрояване	Съгласно Наредба № 19 от 25.10.2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им	Съгласно правила и нормативи за прилагане на общ устройствен план на Община Радомир

2.3. Техническа инфраструктура

През територията, предмет на разработката не преминават мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, които да осъществяват връзки с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от национално значение.

2.3.1. Транспортен достъп

Територията, предмет на разработката е транспортно достъпна посредством полски път, с която същата граничи от югоизток. Същият път се използва частично за транспортен достъп и до Дуковска махала в земл. на с. Старо Село. При необходимост, ще се процедира последващо урегулиране на пътя, което ще бъде предмет на бъдещо изработване на ПУП.

2.3.2. Водоснабдяване и канализация

Село Старо село се водоснабдява от водоизточник „Завоя“. Водоизточник „Завоя“ се намира в имот общинска собственост. Водоизточник „Завоя“ има разрешение за водовземане 41510279/27.10.2030 г. От водоизточник „Завоя“ водата се отвежда до резервоар 100 куб.м., откъдето гравитачно отива до селото.

Водопровода е $\Phi 200$ етернитови тръби. От с. Старо село се захранва с. Долна Диканя. Селото не е канализирано.

Направени са предварителни проучвания за водоснабдяването на територията на ПИ, което е възможно да се осъществи посредством включване към водопроводната мрежа на с. Старо Село и/или изграждане на собствен водоизточник.

В имота се предвижда изграждането на изгребна яма и/или пречиствателно съоръжение за отпадъчните води.

В следващото ниво на планиране – ПУП, разработката ще се съгласува с експлоатационното дружество, с цел определяне на точката за присъединяване на обекта към водопроводната мрежа.

2.3.3. Електроснабдяване

Електроснабдяването на с. Старо Село се извършва с въздушни разпределителни електропроводни линии средно напрежение 20 kV, които захранват селищните трафопостове. На територията на селото са изградени три трафопоста.

Присъединяването на обекта към електроразпределителната мрежа е възможно да се извърши от съществуващата мрежа за района, като при необходимост в имота може се предвиди място за трафопост, което ще бъде уточнено с експлоатационното дружество на фаза ПУП.

2.4. Околна среда

Поземлени имоти с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14 не попадат в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) и в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ). Най-близо до местоположението на имотите е разположена защитена зона по Натура 2000 „Острица - BG0001375“, която отстои на около 350 м от тях.

На територията, предмет на разработката не се предвижда изграждането на нови предприятия и/или съоръжения с нисък или висок рисков потенциал.

Заданието за изработване на ИОУПО Радомир е съгласувано с РИОСВ – Перник, относно определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие. С Решение №ПЕ-2-ЕО/2019г. на РИОСВ – Перник е

преценено да не се извършва ЕО към ИОУПО за поземлени имоти с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14 по КККР на с. Старо Село. Копие от решението е приложено към настоящата документация.

2.5. Културно историческо наследство

Поземлени имот с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14 не засягат недвижими културни ценности, не граничат и не попадат в защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство.

Заданието за изработване на ИОУПО Радомир е съгласувано при условията и по реда на Закона за културното наследство. Със съгласувателно становище с изх. №33-НН-822/05.12.2018 г. на Министерство на културата (МК) е указано, че в обхвата на ПИ с идентификатори 69064.7.12, 69064.7.13 и 69064.7.14 по КККР на с. Старо Село не се съдържат данни за наличие на недвижими културни ценности (НКЦ) и не попадат в охранителни зони на НКЦ. Копие от становището е приложено към настоящата документация.

Изготвили:

арх. Диана Петкова

инж. Светлозар Благоев