

## **1. ВЪВЕДЕНИЕ**

### **1.1. Основание за възлагане**

Изменението на общия устройствен план на община (ИОУПО) Радомир за поземлен имот с идентификатор 22085.28.13 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Долна Диканя се изработва въз основа на задание, одобрено с Решение №162/ 30.10.2018 г., Протокол №9 на ОС-РАДОМИР и в съответствие с чл.125 от ЗУТ.

Възложител на настоящия проект е ВАЛЧЕ ТРАНС ЕООД - собственик на поземлен имот с идентификатор 22085.28.13.

Изменението на общия устройствен план на община Радомир ще създаде благоприятни условия за инвестиционно проектиране и строителство в землището на с. Долна Диканя, 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 поземлен имот с идентификатор 22085.28.13, който попада в местност „МАТИЦА“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Долна Диканя, община Радомир. Имотът се намира на около 60 м северно от строителната граница на населеното място.

### **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**

Поземлен имот с идентификатор 22085.28.13 в землището на с. Долна Диканя има следните характеристики:

- Площ: 2998 кв. м;
- Начин на трайно ползване: Нива;
- Вид собственост: Частна;
- Категория на земята при неполивни условия: Девета.

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., поземлен имот с идентификатор 22085.28.13 е с устройствен режим „зеделски 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 изгради паркинг, заедно с обслужващи и административни сгради към него. С проекта за ИОУПО се дава възможност за реализиране на тези намерения, като за поземлен имот с идентификатор 22085.28.13 е определен нов режим на устройство - устройствена зона „Смф“ (Смесена многофункционална зона). Характеристиките на новопредвидената за ПИ устройствена зона „Смф“ (предназначение, функции, ограничения и устройствени параметри) са идентични с тези на устройствена зона „Смф“, 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 Смф, са с многофункционално предназначение – основно за безвредни промишлени производства, логистични дейности, обществено обслужване, търговия, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Не се допуска урегулирането на имоти за жилищно строителство и изграждането на жилища за постоянно обитаване. Не се допуска урегулирането на имоти за жилищно строителство. Изграждането на жилища за постоянно обитаване се

допуска при условие, че площта им е по-малка от 15% от общата допустима РЗП за имота (за имоти с площ до 5000 кв.м включително) и по-малка от 10% от общата допустима РЗП за имота (за имоти с площ над 5000 кв.м).

Пределно допустимите стойности на устройствените показатели за определената за ПИ 22085.28.13 устройствена зона Смф 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
Смесена многофункционална зона	70	2.2	20	15	Територии с многофункционално предназначение - безвредни промишлени производства, логистични дейности, обществено обслужване, търговия, жилища за временно обитаване, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния. Не се допуска урегулирането на имоти за жилищно строителство и изграждането на жилища за постоянно обитаване. Изграждането на жилища за постоянно обитаване се допуска при условие, че площта им е по-малка от 15% от общата допустима РЗП за имота (за имоти с площ до 5000 кв.м включително) и по-малка от 10% от общата допустима РЗП за имота (за имоти с площ над 5000 кв.м). Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда.	Смф	светло лилаво с червено райе

Променените показатели (устройствен режим) на ПИ с идентификатор 22085.28.13 са показани в следната сравнителна таблица:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 22085.28.13		
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: 2998 кв. м	Устройствена зона: Смф Номер в рамките на един вид зона: 7 Площ: 2998 кв. м
Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Обработваеми 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 многофункционално предназначение – основно за безвредни промишлени производства, логистични дейности, обществено обслужване, търговия, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния. Не се допуска урегулирането на имоти за жилищно строителство и изграждането на жилища за постоянно обитаване. Не се допуска урегулирането на имоти за жилищно строителство. Изграждането на жилища за постоянно обитаване се допуска при условие, че площта им е по-малка от 15% от общата допустима РЗП за имота (за имоти с площ до 5000 кв.м включително) и по-малка от 10% от общата допустима РЗП за имота (за имоти с площ над 5000 кв.м).
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 който ПИ граничи от запад. Същият път се използва за транспортен достъп и до мах. Калугерица в земл. на с. Долна Диканя. 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 Долна Диканя се водоснабдява от водоизточник „Завоя“ на с. Старо село и сондаж с помпена станция в с. Долна Диканя. Водопровода от водоизточника до селото е  $\Phi 200$  етернитови тръби. Селото има водоснабдителен резервоар 200 куб. м. Селото не е канализирано.

Направени са предварителни проучвания за водоснабдяването на имота, което е възможно да се осъществи посредством включване към водопроводната мрежа на с. Долна Диканя 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. Долна Диканя се извършва с въздушни разпределителни електропроводни линии средно напрежение 20 kV, които хранят селищните трафопостове. На територията на селото са изградени осем 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**

Поземлен имот с идентификатор 22085.28.13 не попада 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 имота е разположена защитена зона по Натура 2000 „Острица - BG0001375", която отстои на около 4,5 км от него.

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-1-ЕО/2019г. на РИОСВ – Перник е преценено да не се извършва ЕО към ИОУПО за поземлен имот с идентификатор 22085.28.13 по КККР на с. Долна Диканя. Копие от решението е приложено към настоящата документация.

## **2.5. Културно историческо наследство**

Поземлен имот с идентификатор 22085.28.13 не засяга недвижими културни ценности, не граничи и не попада 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 становище с изх. №9400-4191/23.11.2018 г. на Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) към Министерство на културата (МК) е указано, че ПИ с идентификатор 22085.28.13 по КККР на с. Долна Диканя не попада в защитена територия за опазване на културното наследство. Копие от становището е приложено към настоящата документация.

Изготвили:

арх. Диана Петкова

инж. Светлозар Благоев