

ОДОБРЕНО С РЕШЕНИЕ НА ОС РАДОМИР №...../.....

ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА РАДОМИР

имот с идентификатор 22085.45.5 по кадастралната карта и
кадастралните регистри на с. Долна Диканя



Проектанти:

.....
/арх. Десислава Парлапанска/

Собственик на имот:

.....
/ИВАН АЛЕКСАНДРОВ ИВАНОВ/

Община Радомир

януари - 2025 г.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Основание за възлагане

Изменението на общия устройствен план на община (ИОУПО) Радомир за поземлен имот с идентификатор **22085.45.5** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Долна Диканя се изработва въз основа на задание, одобрено с Решение № 266 / 29.10.2024 г., Протокол № 16 на ОС-РАДОМИР и в съответствие с чл.125 от ЗУТ.

Възложител на настоящата разработка е Община радомир и собственикът на имот с идентификатор **22085.45.5** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Долна Диканя, община Радомир. 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. Териториален обхват на разработката

Териториалният обхват, предмет на разработката включва поземлен имот с идентификатор 22085.45.5, който попада в местност „ВАКАРЕЛЕЦ“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Долна Диканя, община Радомир. Имотът се намира непосредствено до строителни граници, южно от с. Долна Диканя, на самия главен път в посока село Дрен. Територията, предмет на разработката е транспортно достъпна, както от главен път, така и от улица по регулационния план на селото.



1.3. 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.

1.4. 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;

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;

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 22085.45.5 в землището на с. Долна Диканя има следните характеристики:

Площ: 5186 кв. м;

Начин на трайно ползване: Ливада;

Вид собственост: Частна;

Категория на земята при неполивни условия: Осма.

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 22085.45.5 е с устройствен режим „земяделски територии със забрана за промяна на предназначението“.

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

Инвестиционните намерения на собственика са в ПИ да се изгради жилищно застрояване. С проекта за ИОУПО се дава възможност за реализиране на тези намерения, като за поземлен имот с идентификатор 22085.45.5 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 /ПНП/ 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, са с предназначение – основно жилищно застрояване, като на партерни етажи могат да се предвиждат също обслужващи и търговски обекти.

Пределно допустимите стойности на устройствените показатели за определената за ПИ 22085.45.5 устройствена зона Жм са следните:

3. 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 нежилищни функции в съответствие с чл.17, ал.(1,2) от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.	Жм	светло кафяв
---	----	-----	----	----	---	----	--------------

Променените показатели (устройствен режим) на ПИ с идентификатор 22085.45.5 са показани в следната сравнителна таблица:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 22085.45.5		
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: 5186 кв. м	Устройствена зона: Жм Номер в рамките на един вид зона: - Площ: 5186 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 основата на ПУП, решение на Общинския съвет и провеждане на съответните процедури.	Преобладаващо жилищно застрояване с височини до 10м., мин. 50% от озеленената площ следва да е с дървесна растителност. В партерни етажи се допуска изграждането на обслужващи и търговски обекти, гаражи, работилници и други подобни обекти със съвместима функция в съответствие с Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
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

Имотът се намира непосредствено до строителни граници, южно от с. Долна Диканя, на самия главен път в посока село Дрен. Територията, предмет на разработката е транспортно достъпна, както от главен път, така и от улица по регулационния план на селото.

2.3.2. Водоснабдяване и канализация

Захранване с вода може да се осъществи посредством включване към водопроводната мрежа на с. Долна Диканя, която е новоизградена и е предадена за експлоатация на ВиК Перник. Селото не е канализирано. Отходни води ще се събират в изгредна яма или ще се пречистват от локална ПСОВ – предмет на последващ етап на проектиране.

2.3.3. Електроснабдяване

Електроснабдяването на с. Долна Диканя се извършва с въздушни разпределителни електропроводни линии средно напрежение 20 kV, които захранват селищните трафопостове. На територията на селото са изградени няколко трафопоста съобразно дисперсната му структура – отделни махали разделяни от земеделска земя и горска територия.

Присъединяването на обекта към електроразпределителната мрежа е възможно да се извърши от съществуващата мрежа на самата улица. При необходимост на следваща фаза на проектиране, може се предвиди място за трафопост.

2.4. Околна среда

Поземлен имот с идентификатор 22085.45.5 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 6 км от него. Природен парк Витоша е на малко под 5км.

На територията, предмет на разработката не се предвижда изграждането на обекти с какъвто и да е рисков потенциал – теренът ще бъде за жилищно строителство.

На територията, предмет на разработката не се предвижда изграждането на обекти с какъвто и да е рисков потенциал. Настоящият проект за ИОУПО Радомир ще се съгласува с РИОСВ, 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. Копие от решението ще се приложени към настоящата документация.

2.5. Културно историческо наследство

Поземлен имот с идентификатор 22085.45.5 не засяга недвижими културни ценности, не граничи и не попада в защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство.

Изготвил:



арх. Десислава Парлапанска