

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП

на град САМОКОВ и крайградска територия

в обхват УПИ IV, кв.33, гр.Самоков, ПИ с идентификатор 65231.904.412

СЪДЪРЖАНИЕ

I. СЪЩНОСТ НА ОУПО И ДОПУСТИМОСТ НА ИЗМЕНЕНИЕТО МУ	2
II. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГРАД САМОКОВ и крайградска територия.....	3
III. ОБХВАТ И ЕТАПИ НА ИЗРАБОТВАНЕ, ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГРАД САМОКОВ и крайградска територия	5
1. Обхват на изменението на Общият устройствен план на град Самоков и крайградска територия	5
2. Етапи на изработване на изменението на ОУПО, период на действие	5
3. Обем и съдържание на изменението на ОУПО.....	5
4.Мащаб на изработване на изменението на ОУП	6
5. Техническо изпълнение и оформяне на изменението на ОУПО.....	6
IV. ПРОГНОЗА ЗА РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА В ОБХВАТА НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОУПО, БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА.....	6
V. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОУПО И ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОУПО	8

I. СЪЩНОСТ НА ОУПО И ДОПУСТИМОСТ НА ИЗМЕНЕНИЕТО МУ

Общият устройствен план (ОУП) е основа за цялостното устройство на територията на общината, на отделните населени места в нея с техните землища. Предвижданията на общия устройствен план определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите предмет на плана, общия режим на устройство на всяка от териториите със съответните правила и нормативи, видът и предназначението на техническата инфраструктура, опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство. Предвижданията на ОУП са задължителни при следващи етапи на устройствено планиране и инвестиционно проектиране.

Общият устройствен план на град Самоков и крайградска територия е одобрен с Решение №1149 от протокол № 28/21.11.2013г. на Общински съвет – Самоков, по докладна записка изх.№ 0800 – 106 / 17.07.2013г. от Владимир Владимиров Георгиев – кмет на Община Самоков, и е обнародван в ДВ брой 4 от 14.01.2014г..

Съгласно чл.125, ал.1 от ЗУТ, проектът за Общия устройствен план се изработва въз основа на задание, включващо при необходимост опорен план, както и на допълнителна информация, свързана с устройството на съответната територия, осигурена от общината, Агенцията по геодезия, картография и кадастр, централните и териториалните администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи. Със заданието се обосновава необходимостта от изработването на плана, определя се териториалния му обхват, сроковете и етапите за изработване.

Настоящото изменение на Общият устройствен план на град Самоков и крайградска територия е допуснато с Решение № 2095, т.1, от Протокол № 50 от заседание на Общински съвет - Самоков, проведено на 29.06.2023г., , с което е одобрено и заданието по чл.125 от ЗУТ. С решението е определен обхватът на изменението на ОУПО, както и видът на устройствената зона за засегнатите поземлени имоти. Едновременно с изработване на изменението на ОУПО е допуснато и изработване на ПУП – ИПРЗ, действащ план одобрен с със заповед на кмета №ЛС-01-1307/26.10.2007г., на основание чл.135 от ЗУТ във връзка с чл.134, ал.3 от ЗУТ. Съгласно чл. 134, ал. 3 от ЗУТ, когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се

изменя общият устройствен план. Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план.

Съгласно становище на РИОСВ – София, получено след подаване на уведомление за изменение на ОУП на град Самоков и крайградска територия, на основание чл.2, ал.2, т.2 от Наредбата за ЕО, изменението на ОУП подлежи на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка. Съгласно чл.82, ал.1 от ЗООС, процедурата по ЕО се съвместява изцяло с действащите процедури за изготвяне и одобряване на планове и програми. Предвид разпоредбите на чл.31 от ЗБР и чл.2, ал.1, т.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони, планът подлежи и на процедура по оценка на съвместимостта с предмета и целите на опазване на защитените зони. Съгласно чл.31, ал.4 от ЗБР, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ЕО. Компетентен орган за провеждане на процедурата по ЕО, включително и ОС, е директорът на РИОСВ – София. Становището на РИОСВ – София е изразено в Решение №СО-1-ЕО/2024г. на директора на РИОСВ – София за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, като решението е да не се извършва екологична оценка на изменението на ОУПО Самоков, тъй като няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве.

II. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГРАД САМОКОВ и крайградска територия

Целта на изменението на ОУП на град Самоков и крайградска територия (ОУП) е определяне на устройствена зона с параметри и режим на застрояване за УПИ IV, кв.33, гр.Самоков, съответстващи на предназначението на УПИ по действащ за имота ПУП и местоположението му в градската структура.

Съгласно действащ регулационен план, одобрен със Заповед №ЛС-01-1307/26.10.2007г., УПИ IV, кв.33, гр.Самоков, е с предназначение „за жилищно и обществено строителство“. В действащия ОУП, УПИ е включен в устройствена зона с определено общо предназначение за обществено озеленяване – 1/Оз, което е в

противоречие с одобрения ПУП от 2007г. Съгласно чл.103а, ал.1 от ЗУТ, „в проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124“, а именно решението на ОС за допускане изработването на ОУП. Налице е фактическа грешка при отразяване на действащия регулационен план за ПИ, което дава основание за изменение на ОУП съгласно чл.134, ал.1, т.5, когато се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.

От друга страна, промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти - публична държавна собственост или публична общинска собственост, каквато се явяват терените за обществено озеленяване, като в 6-месечен срок от влизането в сила на общия устройствен план органите по чл. 135, ал. 1 издават предписание за служебно изменение на заварения подробен устройствен план по реда на чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1. Тъй като този срок е изтекъл без да се предприети съответните действия по прилагане предвижданията на ОУП, е възможно и необходимо изменение на ОУП за поземления имот. Към настоящия момент община Самоков не е изпълнявала дейности по озеленяване в посочения поземлен имот. Издадено е разрешение за строеж за изграждане на плътна ограда на имота.

Град Самоков е с население до 30 000 души, което го определя като „много малък град“ съгласно §1 от ДП на Наредба №7/2003г. за ПНЗВТ. Съгласно чл.31, ал.1 от Наредба №7 /2003г., нормативите за площта на обществените озеленени площи за широко и специфично ползване в градовете е в зависимост от тяхната големина, като за много малък град са необходими 12 кв.м/жител. Предвижданията на ОУП са за 82,32 кв.м/жител, което е много повече от необходимото. С изменението а ОУП няма да се наруши нормативното изискване, тъй като площта на УПИ е под 1% от площта в обхвата на ОУП.

Задачата на изменението на ОУП е определяне на устройствена зона със съответните параметри, съответстваща на предназначението на УПИ, за неговата територия. Задачите на ОУПО са формулирани в чл.106 от ЗУТ и чл.16 от Наредба № 8 от 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

III. ОБХВАТ И ЕТАПИ НА ИЗРАБОТВАНЕ, ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГРАД САМОКОВ и крайградска територия

Проектът за изменение на Общият устройствен план на град Самоков и крайградска територия е изработен съгласно изискванията на Закона за устройство на територията и Наредба №8/2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. Обхватът и етапите на изработване на ОУПО се определят със заданието.

1. Обхват на изменението на Общият устройствен план на град Самоков и крайградска територия

Обхватът на изменението на ОУП е както следва: УПИ IV, кв.33, гр.Самоков, ПИ с идентификатор 65231.904.412 по действаща КККР на гр.Самоков, одобрена със Заповед №РД-18-3 от 27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АГКК.

В обхвата на изменението не влизат защитени територии по ЗКН и ЗЗТ.

2. Етапи на изработване на изменението на ОУПО, период на действие

Изменението на ОУП се изработва в два фази – предварителен и окончателен проект. Периодът на действие на изменението на ОУП на град Самоков и крайградска територия съвпада с периода на действие на одобрения и действащ към момента ОУП на град Самоков и крайградска територия.

3. Обем и съдържание на изменението на ОУПО

Техническа основа за изработването на изменението се осигурява от Възложителя. Планът е изработен върху действаща КККР на гр.Самоков, одобрена със Заповед №РД-18-3 от 27.01.2005г. на Изпълнителния директор на АГКК, за ПИ 65231.904.412.

Предварителният проект съдържа текстова част и графична част, правила и нормативи за прилагане на изменението на плана в конкретната зона – устройствена зона и режими, баланс на територията в обхвата на плана. Изменението на ОУПО е изработено като сравнителен чертеж, съдържащ извадка от действащия план и изменението на плана в мащаб на действащия план и съдържа сравнителна таблица за променените показатели.

За изработване на изменението на ОУП, възложителят е осигурил извадка от действащия ОУП на град Самоков и крайградска територия – графичен материал и текстова част, съдържаща таблица с баланс на територията и видовете устройствени режими в обхвата на действащия план.

След провеждане на съгласувателните процедури съгласно чл.127 от ЗУТ, се изработва окончателен проект.

4.Мащаб на изработване на изменението на ОУП

Изменението на ОУП е изработено в мащаб 1:10 000, какъвто е мащабът на действащия план.

5. Техническо изпълнение и оформяне на изменението на ОУПО

Изменението на ОУП е изработено съгласно изискванията на чл.116а., ал.1 от ЗУТ и Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

Изменението на ОУП е изработено в **два оригинала** на хартиен носител и в цифров вид, формат .pdf, върху технически носител 1бр..

IV. ПРОГНОЗА ЗА РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА В ОБХВАТА НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОУПО, БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА

Тъй като УПИ IV, кв.33, гр.Самоков, ПИ с идентификатор 65231.904.412 по действаща КKKP на гр.Самоков, е разположен на главна улица в града и е с предназначение „за жилищно и обществено строителство“, **с решението на ОС Самоков е допуснато да се определи устройствена зона със смесено многофункционално предназначение „Смф“**, с параметри на застрояване: Плътност на застрояване 60%, Кинт 1,5, минимална озеленена площ 40%, максимална височина на застрояване до 15,0 м, свободно или свързано застрояване. В териториите от разновидност „смесена многофункционална зона” могат да се изграждат:

1. административни и делови сгради;
2. сгради за социални, просветни, учебни, културни, религиозни и други обществени дейности;
3. търговски и други обслужващи сгради и комплекси;
4. жилищни сгради, в т.ч. със смесено предназначение;
5. хотели и заведения за хранене и развлечения;
6. сгради за безвредни производствени и занаятчийски дейности;
7. бензиностанции, газостанции и надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили;
8. сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

В урегулираните имоти на територии от разновидност "смесена многофункционална зона" се допуска допълващо застрояване с изключение на второстепенни постройки.

За нови сгради и при промяна на функционалното предназначение на съществуващи сгради в територии от типа „смесена многофункционална зона” задължително се осигуряват необходимите места за гариране и/или паркиране съгласно изискванията на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ. При прилагане на изключенията по чл. 43, ал. 2 от ЗУТ за отделни сгради се допуска необходимите места да се намаляват наполовина, а когато е невъзможно да се спази и това изискване, се променя функционалното предназначение на новата сграда. За осигуряване на необходимите озеленени площи, озеленени площи може да се изграждат и върху подземното застрояване извън очертанията на сградите, както и върху тях. Една четвърт от озеленената площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Промяната в баланса на територията е незначителен, тъй като площта на УПИ IV, кв.33, гр.Самоков, ПИ с идентификатор 65231.904.412 по действаща КKKP на гр.Самоков, представлява 0,017% от прогнозната площ на територията на града в строителните му граници, както и факта, че предвидената функция на поземления имот е идентична със заобикалящата градска среда – смесена за жилища и обществено обслужващи обекти, то не се очаква изменението на плана да повлияе на предвижданията на планове от по-горно ниво. Влияние ще има за планове от по-ниско ниво, а именно подробните устройствени планове, чиито предвиждания ще трябва да се съобразят с одобрения ОУП. С предвижданията на изменението на ОУП на град Самоков и крайградската територия ще се постигне рационално усвояване на урбанизираната територия, за която вече е изградена и функционира необходимата техническа инфраструктура. С това ще се избегне експанзията на инвестиционен интерес към ценната в екологично отношение извънградска територия, заета предимно от горски и земеделски територии. Предвидените с изменението промени във функцията на поземления имот съответстват на принципите на устойчивото развитие на територията, като се насища със съдържание вече усвоена урбанизирана територия за сметка на опазването на природната среда извън населените места. Не се очакват негативни последици за пространството в обхвата на плана. Напротив – територията ще се облагороди, ще

се насити с функции характерни за градската структура и ще осигури благоустроена среда в централната градска част.

Изменението в баланса на територията е незначително поради големината на площта на имота. Представено е в следната таблица:

Елементи на територията на населеното място	Предвиждане по одобрен устройствен план			Предвиждане на изменението на одобрения устройствен план		
СЕЛИЩНА (ГРАДСКА) ТЕРИТОРИЯ	Обща площ в ха	% от обща площ	На жител кв.м	Обща площ в ха	% от обща площ	На жител кв.м
6. Озеленени площи, в т.ч.						
6.1. градски гардини и други озеленени площи	116,98	8,55	29,25	116,75	8,53	29,08
9. Други терени за усвояване, в т.ч.						
9.1. Смесена многофункционална зона (Смф)	9,52	0,7	2,98	9,75	0,72	3,05

V. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОУПО И ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОУПО

Правилата и нормативите за прилагане на изменението на ОУП на град Самоков и крайградската територия са съобразени както с нормативните изисквания за този вид устройствени зони, така и с параметрите на подобни устройствени зони в действащия ОУП.

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ						
Устройствена категория	Устройствени параметри				Начин на застрояване	Индекс
	Максимална плътност на застр.в %	Максимален Кинт	Минимална озел.площ в %	Максимална кота корниз в м		
СМЕСЕНИ ТЕРИТОРИИ						
Смесена многофункционална устройствена зона	60	1,5	40	15	Свободно или свързано	Смф

Съставил: арх.Олга Дякова