ИЗМЕНЕНИЕ НА ДЕЙСТВАЩ ОУП НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ одобрен с Решение №517/ 29.11.2016 г. на ОС в обхвата на ПИ 10820.40.393 в землището на гр. Ветрен, м. Баталите

1. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

Изменението на Общия устройствен план на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 е въз основа на чл.21, ал.1, т.11, във връзка с ал.2 от ЗМСМА и чл. 9, ал.2, чл.124, ал.1, чл.134, ал.1 във връзка с ал.2 и ал.3 от ЗУТ. Изменение се допуска и съгласно раздел II, чл.9 от Правилата и нормативите към ОУП на община Септември.

Допускането за изменение на Общия устройствен план на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 е взето с решение №716 Протокол №35/30.11.2021 г.

Общият устройствен план на община Септември е влязъл в сила през 2016г. с Решение № 517/29.11.2016 г.

Целта на изменението на плана е свързана с осигуряването на възможност за реализиране на фотоволтаичен енергиен парк с проектна мощност 2 MW. Подобни инициативи са свързани с насоките и политиките на ЕС в сферата на енергетиката и постигането на устойчиво развитие, чрез производство на „зелена енергия".

Имотът обект на изменение е необработваема нива от 9 категория, която отговаря на изискванията за трансформация в производствена територия.

2. ОБХВАТ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА ОУПО

Изменението на ОУП на община Септември е в **обхвата на ПИ 10820.40.393, м. Баталите, гр. Ветрен, общ. Септември** върху актуална Кадастрална карта по реда на чл. 25а от Наредба №81. Изходни данни за ОУП на община Септември, одобрен с Решение №517/29.11.2016 г. са предоставени от местната администрация, включително: схема на транспорт и комуникации към ОУПО, схема на водоснабдяване и канализация към ОУПО и схема на елекроснабдяване и газификация към ОУПО с одобрено и съгласувано с РИОСВ Задание за изменение.

3. ОБЩА ТЕРИТОРИАЛНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Община Септември е част от Южен централен район. Тя е разположена в между двата големи центъра Пловдив и Пазарджик. Попада в област Пазарджик. Територията на общината е 349 кв.км. Постоянното население на

общината е 25207 души към 31.12.2013 г. Общинската територия обхваща 2 града и 13 села. Икономическият профил на общината е аграрно-промишлен. През общинската територия премиват важни комуникационни направления: магистрала „Тракия" и първокласният път I-8 свързващ Костенец с Пловдив, както и ж.п. линията Димитровград - Пловдив – София, класифицирана като железопътна магистрала. От ж.п. гара Септември води начало и теснопътна ж.п. линия за Добринище.

Общинският център – град Септември е в категорията на много малките градове (8000 души население).С кръстопътното си местоположение и добри комуникационни връзки с околните селища от по-високо и по-ниско ниво, благоприятния климат и жизнена среда градът постига относително добри демографски и икономически предпоставки за развитие.

Вторият град в общината е гр. Ветрен от категорията на много малките градове с население 3103 жители (по данни на ОУПО).

Релефът на общинската територия е съвкупност от низинен и полупланински. През общинската територия преминава река Марица. Климатът е умерено-континентален. Нивото на сумарната слънчева радиация в община Септември през лятото е 17ккал/кв.см, а през зимата е 2ккал/кв.см.

Поземленият имот 10820.40.393, обект на изменението, попада в землището на гр. Ветрен.

Според Кадастралната карта поземленият имот 10820.40.393, област Пазарджик, община Септември, гр. Ветрен, м. БАТАЛИТЕ се характеризира с:

- вид собственост – частна;
- вид територия – земеделска, категория 9;
- НТП – Нива;
- Площ - 23847 кв. м;
- стар номер – 040393;

Поземленият имот 10820.40.393 граничи с :

- от североизток с ПИ 10820.39.65, област Пазарджик, община Септември, гр. Ветрен, м. МРАМОРА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 2892 кв. м, стар номер 039065;
- от юг и югозапад с ПИ 10820.40.413, област Пазарджик, община Септември, гр. Ветрен, м. БАТАЛИТЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 1619 кв. м, стар номер 040313;
- от запад и северозапад с ПИ 10820.40.392, област Пазарджик, община Септември, гр. Ветрен, м. БАТАЛИТЕ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Лозе, площ 1300 кв. м, стар

номер 040392 и ПИ 10820.40.311, област Пазарджик, община Септември, гр. Ветрен, м. БАТАЛИТЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 2149 кв. м, стар номер 040311.

Достъпът до ПИ 10820.40.393 се осъществява посредством:

- ПИ 10820.39.65, област Пазарджик, община Септември, гр. Ветрен, м. МРАМОРА, НТП - за селскостопански, горски, ведомствен път;
- ПИ 10820.40.413, област Пазарджик, община Септември, гр. Ветрен, м. БАТАЛИТЕ, НТП - за селскостопански, горски, ведомствен път.

Двата пътя дават връзка с комуникационно-транспортната мрежа на град Ветрен и път III – 3704 свързващ с автомагистрала Тракия и град Пазарджик.

Осигуреност на ПИ 10820.40.393 с мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура:

- Водопровод и канализация

В близост до територията източно преминава водопровод АЦ Ф100 в посока север – юг. За гр. Ветрен е предвидена пречиствателна станция. По- подробна информация за водоснабдяването и канализацията на имота да се изиска за целите на ПУП от съответното експлоатационно дружество.

- Електропровод

Южно от територията преминава електропровод 220kV, а източно електропровод 20kV. През имота в посока запад-изток преминава 20kV електропровод. По-подробна информация за електроснабдяването на имота следва да се изиска за целите на ПУП от съответното експлоатационно дружество.

Няма данни за преминава на друга инфраструктура през и в близост до поземления имот обект на изменението.

Функционалното предназначение на имота попадащ в обхвата на изменението, съгласно ОУП на община Септември е обработваеми земи – трайни насаждения.

В обхвата на изменението на ОУПО за ПИ 1082.40.393 не попадат защитени и нарушени територии, нито недвижими културни ценности и археологически обекти, както и техните охранни зони.

4. ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

Проектът за изменение на ОУПО предвижда промяна в предназначението на територията на ПИ 1082.40.393 от обработваеми земи – трайни насаждения в имот за производствени и складови дейности в **предимно производствена устройствена зона** (Пп). Показателите на застрояване за зона Пп, съгласно Правилата и нормативите към ОУПО Септември са:

таблица 1. Устройствени показатели и допустими дейности

Устройствена зона и означение в ОУПО	Максим. Височина на застрояване (м)	Максим. Плътност на застрояване (%)	макс Кинт	мин. Озел. площ (%)	Допустими дейности
Предимно производствена устр. зона **Пп**	-	40-80	1,0-2,5	20-40	Производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения.

Всички описани допустими дейности в предимно производствените територии (Пп) не изключват прилагането на чл.24 ал.1 и 2 и чл.25 ал.1 и 2 от Наредба №7 в тях. Територии от разновидност "предимно производствена зона" (Пп) се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. За устройствена зона Пп се допуска изграждане на:

- жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията;
- магазини и заведения за обществено хранене;
- хотели;
- здравни заведения;
- професионално-технически училища;
- професионални бази;
- сгради на научно-експериментални бази към предприятия.

За устройствена зона Пп не се допуска изграждане на производства с вредни отделяния включващи:

- предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти;
- варо-бетонови центрове и асфалтови бази;
- всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

Транспортна мрежа

С изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 1082.40.393 **не се налага изменение в транспортно-комуникационната мрежа** към ОУПО. Достъпът до имота е осигурен от посочените в т.3 пътища. Това дава основание

Изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 да не се съгласува с експлоатационните дружества (КАТ и АПИ).

Инженерни мрежи и съоръжения

С изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 1082.40.393 **не се налага изменение в съществуващите и планирани инженерни мрежи** към ОУПО. Това дава основание Изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 да не се съгласува с експлоатационните дружества.

Недвижими културни ценности, Защитени и нарушени територии

В обхвата на изменението на ОУПО **не се засягат обекти на недвижимите културни ценности, както и техни сервитути и охранни зони. Не се засягат и защитени и нарушени територии.** Това дава основание Изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 да не се съгласува с МК – НИНКН.

Предвиденото изменение на ПИ 1082.40.393 дава възможност за реализиране на инвестиционното намерение – фотоволтаичен парк, чрез трансформация на земеделска територия в урбанизирана.

5. СРОКОВЕ И ВАЛИДНОСТ НА ИЗМЕНЕНИЕТО на ОУПО

Сроковете на валидност на изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 1082.40.393 съвпадат с валидността на действащия до момента ОУПО от 2016г.

6. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ ПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

т.1 - Прилагането на изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 спазва правилата и нормативите за прилагането на самия ОУП на община Септември, одобрен с Решение №517/ 29.11.2016 г

т.2 – Прилагането на изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 изпълнява нормативната уредба действаща в момента, в областта на устройството на територията.

т.3. – Прилагането на изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 следва да бъде приложено и чрез последваща изработка на ПУП за съответния имот, която да отразява изменението на ОУПО.

Т.4. – Прилагането на изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 се извършва от определените със закон лица от органите на местно самоуправление - кмет и главен архитект.

Т. 5 – Параметрите на устройство и допустимите дейности определени с изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 са посочени в табл.1 от настоящия документ.

7. УЗАКОНЯВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

Процедурата по одобряване на изменението на ОУП на община Септември в обхвата на Пи 10820.40.393 следва постановките в Раздел III от ЗУТ:

- **Допускане на изменението на ОУПО**

След проведено заседание на ОС на община Септември е взето Решение № 716 и с протокол №35 от 30.11.2021 г. за изработване на изменение на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 по правилата на ЗУТ с цел промяна на предназначението на посочения имот от обработваеми земи – трайни насаждения в имот за производствени и складови дейности в **предимно производствена устройствена зона** (Пп). С допускането е одобрено и Задание по чл 125 от ЗУТ.

- **Изработване на изменение на ОУПО**

Изменението е изработено от правоспособни лица съгласно чл.229 и чл.230 от ЗУТ, Закон за камарите на архитектите и инженерите в инвестиционното проектиране и Закон за признаване на професионалните квалификации. Ръководител на проекта е д-р урбанист Виргиния Симеонова - Удостоверение за ППП №04270 към КАБ.

- **Одобряване на проекта за изменение на ОУПО**

Проектът за изменение на ОУП на община Пазарджик се публикува в интернет страницата на съответната общината и Възложителят организира и провежда обществено обсъждане (чл. 127, ал.1 от ЗУТ) преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията.

Изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 се съгласува със заинтересуваните централни и териториални администрации от възложителя (чл. 127, ал.2 от ЗУТ). Считаме, че конкретно за представения проект няма необходимост от провеждане на съгласувателни процедури с експлоатационните дружества, защото не са изменяни комуникации и техническа инфраструктура от одобрения и влязъл в сила през 2016г. ОУП на община Септември. Съгласуване е необходимо да се извърши единствено с РИОСВ.

Изменение на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 в землището на гр. Ветрен, м. Баталите

Изменението на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 се разглежда и приема от Общинския експертен съвет по устройство на територията на община Септември (чл.127, ал.3 от ЗУТ).

Изменението се одобрява от Общинския съвет по доклад на Кмета на общината (чл. 127, ал.6 от ЗУТ). В случай, че ОС има забележки към ПП на изменение на ОУПО, същият се изпраща на Изпълнителя да за бъдат отразени в окончателния проект за изменение на ОУПО. След отразяване на забележките отбелязани в Решението на ОС, Окончателният проект на ОУПО се входира обратно в Общината. Окончателният проект се одобрява от ОС. В случай, че ПП за изменение на ОУПО бъде приет без забележки, той се приема като окончателен.

- **Оповестяване/обнародване на проекта за изменение на ОУПО**

Решението на общинския съвет се обнародва в Държавен вестник и се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5а.. Одобреното изменение на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 се публикува и в страницата на община Септември.(чл 127, ал.6 от ЗУТ)

- **Влизане в сила на изменението на ОУПО**

Решението за одобряване на проекта за изменение на ОУП на община Септември в обхвата на ПИ 10820.40.393 влиза в сила съгласно чл. 132 от ЗУТ.

След влизането в сила на проекта за изменение той става задължителен акт за устройство на територията на община Септември.

Проектант: д-р урб. Виргиния Симеонова

