
ПРОЕКТ

Изменение на ОУП на Община Септември за части от поземлени имоти с идентификатори 10851.1.473, 10851.1.221, 10851.1.84, 10851.1.85, 10851.3.72, 10851.1.219, 10851.3.71, 44053.18.145, 10851.2.225, 10851.2.25, 10851.5.417, 10851.17.402, 10851.17.193, 10851.17.223, 10851.17.173, 10851.17.175, 10851.17.560, 10851.17.414, 10851.17.415, в землище на с. Ветрен дол и с. Лозен, общ. Септември.

Възложител: ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

Изпълнител: арх. Асен Пилев



3.2025г.

1. ОСНОВАНИЕ

Основната цел на изменението на Общ устройствен план (ОУП) на Община Септември е да даде концепция за развитие на територията на общината, отчитаща изискванията за интегриран подход, ресурсна ефективност, опазване на околната среда, адаптация към настъпилите промени, както и да създаде основа за подобряване качеството на средите за обитаване, труд и отдих на жителите и гостите на Община Септември. Плана решава инфраструктурни и теренни проблеми в съответствие с целесъобразността им. Произтичащите от основната цел задачи съответстват на изискванията на нормативната уредба за устройство на територията и на съвременните постановки за интегрирано пространствено планиране и устойчиво развитие.

Изменението на Общ Устройствен план на Община Септември за поземлени имоти с идентификатори 10851.1.473, 10851.1.221, 10851.1.84, 10851.1.85, 10851.3.72, 10851.1.219, 10851.3.71, 44053.18.145, 10851.2.225, 10851.2.25, 10851.5.417, 10851.17.402, 10851.17.193, 10851.17.223, 10851.17.173, 10851.17.175, 10851.17.560, 10851.17.414, 10851.17.415 в землищата на с. Варвара и с. Лозен е възложено за изработване от Община Септември на основание **Решение на Общински съвет №363/30.12.2024** въз основа на чл. 21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл. чл.134, ал.1, т.1 и т.3 от ЗУТ.

За изискванията относно обема и съдържанието на Изменението на ОУП има изготвено Техническо задание.

Проектът за изменението е изготвен в М 1:5000.

2. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

Обхвата на изменението ОУП са следните имоти:

1. Поземлен имот с идентификатор 10851.1.473, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП „Напоителен канал“, вид територия- Територия, заета от води и водни обекти. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.1.473 е с площ - 7755 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение: Водни площи и течения.

2. Поземлен имот с идентификатор 10851.1.221, м. Баба тепе, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП “За селскостопански, горски, ведомствен път”, вид територия- земеделска. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.1.221 е с площ - 1616 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Транспорт и комуникации.

3. Поземлен имот с идентификатор 10851.1.84, м. Баба тепе, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП „Напоителен канал“, вид територия-Територия, заета от води и водни обекти. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.1.84 е с площ - 3647 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение: Водни площи и течения.

4. Поземлен имот с идентификатор 10851.1.85, м. Баба тепе, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“, вид територия- земеделска. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.1.85 е с площ - 3597 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Транспорт и комуникации.

5. Поземлен имот с идентификатор 10851.3.72, м. Пулчов арк, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП „Изоставена, орна земя“, вид територия-земеделска, категория 4. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.3.72 е с площ - 1092 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Обработваеми земи- ниви.

6. Поземлен имот с идентификатор 10851.1.219, м. Баба тепе, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“, вид територия- земеделска. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.1.219 е с площ - 6606 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Транспорт и комуникации.

7. Поземлен имот с идентификатор 10851.3.71, м. Пулчов арк, в землището на с.Ветрен дол, е с НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“, вид територия- земеделска. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.3.71 е с площ - 4175 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Транспорт и комуникации.

8. Поземлен имот с идентификатор 44053.18.145, в землището на с. Лозен, е с НТП „Напоителен канал“, вид територия- Територия, заета от води и водни обекти. Имотът е извън регулацията на с.Лозен.

Имот с идентификатор 44053.18.145 е с площ - 1879 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение: Водни площи и течения.

9. Поземлен имот с идентификатор 10851.2.225, м. Енеча, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП “За селскостопански, горски, ведомствен път“, вид територия- земеделска. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.2.225 е с площ - 2062 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение: Транспорт и комуникации.

10. Поземлен имот с идентификатор 10851.2.25, м. Енеча, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП “За селскостопански, горски, ведомствен път“, вид територия- земеделска. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.2.25 е с площ - 8804 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение: Транспорт и комуникации.

11. Поземлен имот с идентификатор 10851.5.417, м. Под селото, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП “Пасище“, вид територия- земеделска, категория 5. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.5.417 е с площ - 2850кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение: Пасища и мери.

12. Поземлен имот с идентификатор 10851.17.402, местност Гермето, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП „Напоителен канал“, вид територия- Територия, заета от води и водни обекти. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.17.402 е с площ - 7311 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение: Водни площи и течения.

13. Поземлен имот с идентификатор 10851.17.193, м. Къра, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП “Изоставена, орна земя“, вид територия- земеделска, категория 4. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.17.193 е с площ - 1697 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Обработваеми земи- ниви.

14. Поземлен имот с идентификатор 10851.17.223, м. Къра, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП "Нива", вид територия- земеделска, категория 5.

Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.17.223 е с площ - 1589 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Обработваеми земи- ниви.

15. Поземлен имот с идентификатор 10851.17.173, м. Къра, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП "Пасище", вид територия- земеделска, категория 5.

Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.17.173 е с площ - 20549 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Пасища и мери.

16. Поземлен имот с идентификатор 10851.17.175, м. Къра, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП "За селскостопански, горски, ведомствен път", вид територия- земеделска. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.17.175 е с площ - 1195кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Транспорт и комуникации.

17. Поземлен имот с идентификатор 10851.17.560, м. Къра, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП "Пасище", вид територия- земеделска, категория 4.

Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.17.560 е с площ - 42584 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Пасища и мери.

18. Поземлен имот с идентификатор 10851.17.414, м. Под селото, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП "За селскостопански, горски, ведомствен път", вид територия- земеделска. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.17.414 е с площ - 3439 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение:
Транспорт и комуникации.

19. Поземлен имот с идентификатор 10851.17.415, м. ТКЗС, в землището на с. Ветрен дол, е с НТП „Напоителен канал“, вид територия- Територия, заета от води и водни обекти. Имотът е извън регулацията на с.Ветрен дол.

Имот с идентификатор 10851.17.415 е с площ - 2168 кв.м.

Съгласно действащият ОУП имотът попада в територия с общо предназначение: Водни площи и течения.

4. ИЗХОДНИ ДАННИ

Изходните данни за проектиране са:

1. Извадка от действащ ОУП Септември
2. Скица от Кадастрална карта
3. Решение №363/30.12.2024 на Общински съвет ..

5. ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ

Проектът да отговаря на изискванията в Закона за устройство на територията, Наредба №7, Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

6. НЕДВИЖИМО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО

В обхвата на изменението на ОУП Септември за частите от ПИ с идентификатори 10851.1.473, 10851.1.221, 10851.1.84, 10851.1.85, 10851.3.72, 10851.1.219, 10851.3.71, 44053.18.145, 10851.2.225, 10851.2.25, 10851.5.417, 10851.17.402, 10851.17.193, 10851.17.223, 10851.17.173, 10851.17.175, 10851.17.560, 10851.17.414, 10851.17.415, в землищата на с. Ветрен дол и с. Лозен, общ. Септември не се засягат обекти на НКН-регистрирани археологически обекти, войнишки паметници и възпоменателни плочи.

7. ИНЖЕНЕРНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Инженерните мрежи и съоръжения разглеждани в Общия устройствен план на общината не се променят с изменението на проекта.

8. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

Раздел I

1. С прилагане на проекта за Изменение на ОУП на Община Септември и при спазване на постановките, залегнали в правилата за неговото приложение се гарантира съвместяването на личните и обществени интереси за постигане на крайната цел, ненарушаване на жизнената среда и съхранение на ландшафтните територии.

2. Органи на управление за устройствените процеси, включващи:

- Орган на Местното самоуправление
- Орган на контрол

В органите на управление влиза обслужващият орган по устройство на територията, който ще се грижи за:

- Процедирание и прилагане на Проекта за частично изменение на ОУП;
- Проверка и контрол на подробните проекти за съответствие с проекта за изменение на ОУП;
- Проверка и контрол на проектите, касаещи разрешението за строеж;
- Контрол на самото строителство;

3. Орган на експертиза

Този орган е Експертният съвет по устройство на територията, назначен със Заповед на Кмета на общината.

4. Орган на контрол

Административният контрол се осъществява от общинска служба, а държавният технически контрол в устройството, застрояването и строителството се осъществява от специално създадена държавна инспекция.

9. УЗАКОНЯВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

Раздел II

Процедурите по одобряване на проекта за изменение на ОУПО са:

- Одобряването става съгласно постановките на Раздел III от ЗУТ и от органите оторизирани за това;
- Допустимите и недопустими дейности за устройствената зона се подчиняват на Наредбите на МРРБ, МЗ и МОСВ;
- Сроковете и валидността на изменението съвпада с този на приетия ОУПО;
- След одобряването на Проекта, той става задължителен Акт за устройство на територията;

10. ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП – ПРОЕКТ

Изменение на ОУП на Община Септември касае части от поземлени имоти с идентификатори 10851.1.473, 10851.1.221, 10851.1.84, 10851.1.85, 10851.3.72, 10851.1.219, 10851.3.71, 44053.18.145, 10851.2.225, 10851.2.25, 10851.5.417, 10851.17.402, 10851.17.193, 10851.17.223, 10851.17.173, 10851.17.175, 10851.17.560, 10851.17.414, 10851.17.415, в

землищата на с. Ветрен дол и с. Лозен за **предвиждане на нов, общински път и
техническа инфраструктура минаващи през имотите.**

Изменението третира инвестиционните намерения на общината.

Възложител:

март, 2025 г.

Община Септември



ИЗВАДКА от действащ ОУП на Община Септември за части от
 поземлени имоти с идентификатори 10851.1.473, 10851.1.221, 10851.1.84,
 10851.1.85, 10851.3.72, 10851.1.219, 10851.3.71, 44053.18.145, 10851.2.225,
 10851.2.25, 10851.5.417, 10851.17.402, 10851.17.193, 10851.17.223,
 10851.17.173, 10851.17.175, 10851.17.560, 10851.17.414, 10851.17.415 в
 землище на с. Ветрен дол и с. Лозен, общ. Септември.
 ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Септември



М 1:5000

ЛЕГЕНДА:

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|
| | Обработваеми земи-ниви | | Проектно трасе |
| | Обработваеми земи-трайни насаждения | | Строителна граница на населено място |
| | Ливади | | Нова строителна граница на населено място |
| | Необработваеми земи | | |
| | Пасища, мери | | |
| | Гори | | |
| | Водни площи и течения | | |
| | Транспорт и комуникации | | |
| | Техническа инфраструктура | | |
| | Жилищни функции | | |
| | Обществено-обслужващи функции | | |
| | Производствени и складови дейности | | |

Плътна
 2025
 АСЕН Г.
 2025

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ за изменение на ОУП на Община Септември за части от
 поземлени имоти с идентификатори 10851.1.473, 10851.1.221, 10851.1.84,
 10851.1.85, 10851.3.72, 10851.1.219, 10851.3.71, 44053.18.145, 10851.2.225,
 10851.2.25, 10851.5.417, 10851.17.402, 10851.17.193, 10851.17.223,
 10851.17.173, 10851.17.175, 10851.17.560, 10851.17.414, 10851.17.415 в
 землище на с. Ветрен дол и с. Лозен, общ. Септември.
 ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Септември



М 1:5000

ЛЕГЕНДА:

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|
| | Обработваеми земи-ниви | | Проектно трасе |
| | Обработваеми земи-трайни насаждения | | Строителна граница на населено място |
| | Ливади | | Нова строителна граница на населено място |
| | Необработваеми земи | | |
| | Пасища, мери | | |
| | Гори | | |
| | Водни площи и течения | | |
| | Транспорт и комуникации | | |
| | Техническа инфраструктура | | |
| | Жилищни функции | | |
| | Обществено-обслужващи функции | | |
| | Производствени и складови дейности | | |

ПЪЛНАТЪКСТАВНА КАРТА
 2025
 Подпис: *Илия*