

ПРОЕКТ

**За изменение на ОУП
за ПИ 31214.17.300, м."Грънчовица" землище на с.
Злокучене, общ. Септември**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: РУСКА БОРИСОВА

ПРОЕКТАНТИ:



**11.2025г.
Гр.Пазарджик**

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ: Проект за изменение на ОУП
за ПИ 31214.17.300, м."Грънчовица" землище на
с. Злокучене, общ. Септември
ФАЗА: Окончателен проект

ИНВЕСТИТОР: РУСКА БОРИСОВА

I. Обща част

Местоположението на проектната площадка се намира на около 500м. от централната зона на с. Злокучене в близост до регулацията на селото, до път III-8402 и не е в обхвата на Общия устройствен план на Община Септември.

Изборът на място се обуславя от следните съображения:

- близост до населеното място
- наличие на обслужващ път и възможност за изграждане на инженерна инфраструктура

II. Цел на проекта

Основната цел на изменение на ОУП и ПУП на Община Септември е развитие на Общината.

С Проекта е изработено изменение на Общ устройствен план за част от ПИ31214.17.300, м."Грънчовица" землище на с. Злокучене, общ. Септември, на основание чл. 134 от ЗУТ и Решение 502/30.09.2025г. с което се разрешава изменение на ОУП от Общински съвет- Септември

III. Съществуващо положение

По действащият ОУП на Община Септември ПИ31214.17.300 не попада в предвижданията на плана, одобрен с Решение № 517/29.11.2016г. в територии предназначени за застрояване.

Поземленият имот предмет на проекта е с достъп от улица от регулацията на с. Злокучене с осови точки 38-39-35.

Сградата е собственост на Руска Борисова.

В миналото сградата се е използвала за дискотека и има издадено удостоверение за търпимост с №215/09.11.2023г. от гл. архитект на Общината.

IV. Изменение на ОУП

При изменението на ОУО за ПИ 31214.17.300, м."Грънчовица" землище на с. Злокучене, общ. Септември са взети предвид исканията на Възложителя и възможностите за урбанизиране на тази територия .

Изменението е изготвено на база одобрения ОУП на общината и касае ПИ 31214.17.300, м."Грънчовица" землище на с. Злокучене, общ. Септември.

С проекта на ОУП се предвижда да се извърши промяна предназначението на земеделска земя в урбанизирана територия с устройствена зона за допустима смяна за предназначение с зона „Смф“ (смесено многофункционална зона).

Устройствената зона за допустима смяна за предназначение с зона „Смф“ е предвидено да се застроява с височина до 10 метра кота корниз. Инвестиционното намерение на собственика е да построи сграда с предназначение „За Жилищно строителство , търговия и услуги“.

На база на изменението на ОУП за ПИ 31214.17.300 ще се изготви ПУП- план за регулация и застрояване, с което ще се илюстрира инвестиционното намерение на собственика.

Зоната и показателите за застрояване ще бъдат плътност на застрояване – 70% , минимална озеленена площ – 30% , КИНТ – 2 , кота корниз 10м, при допустима смяна за предназначение с зона „Смф“.

Застрояването ще бъде свободно стоящо застрояване, като се запазва съществуващата сграда и се надстроява с още два нови етажа с обща височина 10м.

V. Недвижимо културно наследство

В обхвата на изменението на ОУП на Септември за касае ПИ 31214.17.300, м. ”Грънчовица” землище на с. Злокучене, не са засягат обекти на НКН – регистрирани археологически обекти , войнишки паметници и възпоменателни плочи.

VI. Инженерни мрежи и съоръжения

Последващият етап ПУП-ПРЗ ще бъде съгласуван с експлоатационните дружества и свързване със съществуващите улични ел. и ВиК мрежи .

VII. Устройствена зона „Смф“ :

- плътност на застрояване – от 40 до 80%
- минимална озеленена площ – от 20 до 40% ,
- КИНТ – от 1,5 до 3 .

VIII. Нормативна уредба , която да се ползва при проектирането

- Закон за устройство на територията
- Закон за пътищата
- Наредба № 7/22.12.2003г за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.
- Наредба № 8 към ЗУТ – за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове
- Наредба № РД-02-20-05 от 15 декември 2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри

IX. Съдържание на проекта

Проекта да се представи в 3 еднообразни екземпляра и да съдържа:

- обяснителна записка
- проект на ОУП в подходящ мащаб
- изходни материали – нотариален акт, скица за поземлен имот, Решение

502/30.09.2025г. на Общински съвет -Септември

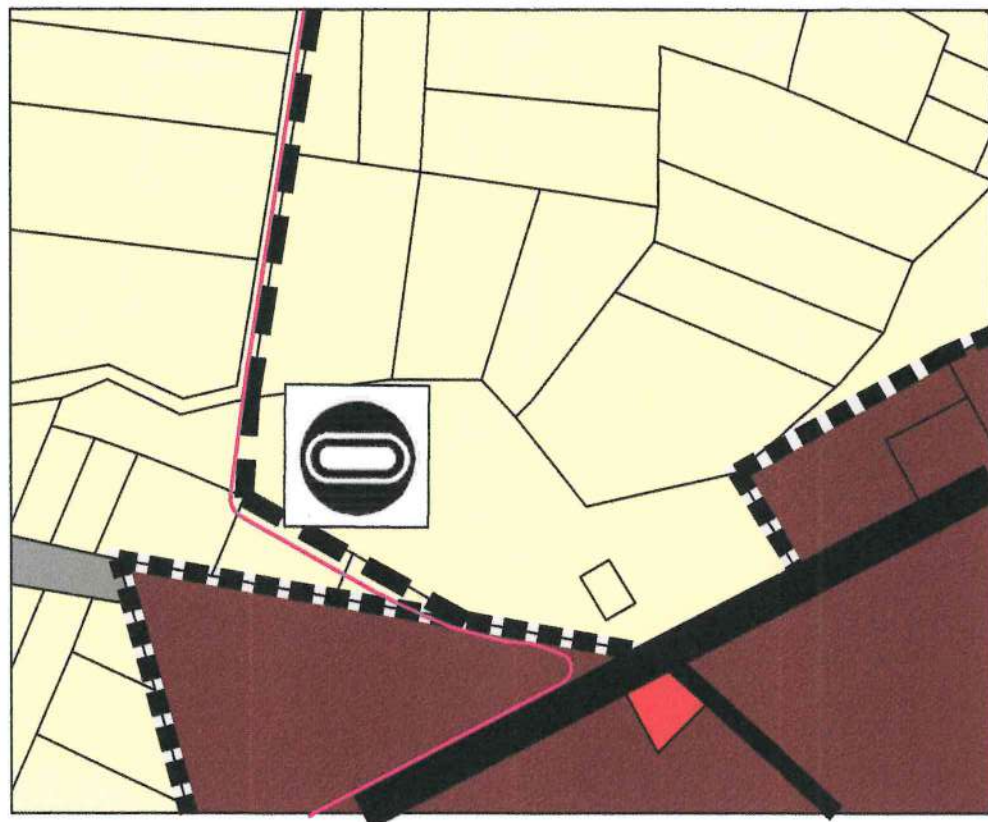


ПРОЕКТАНТ:.....

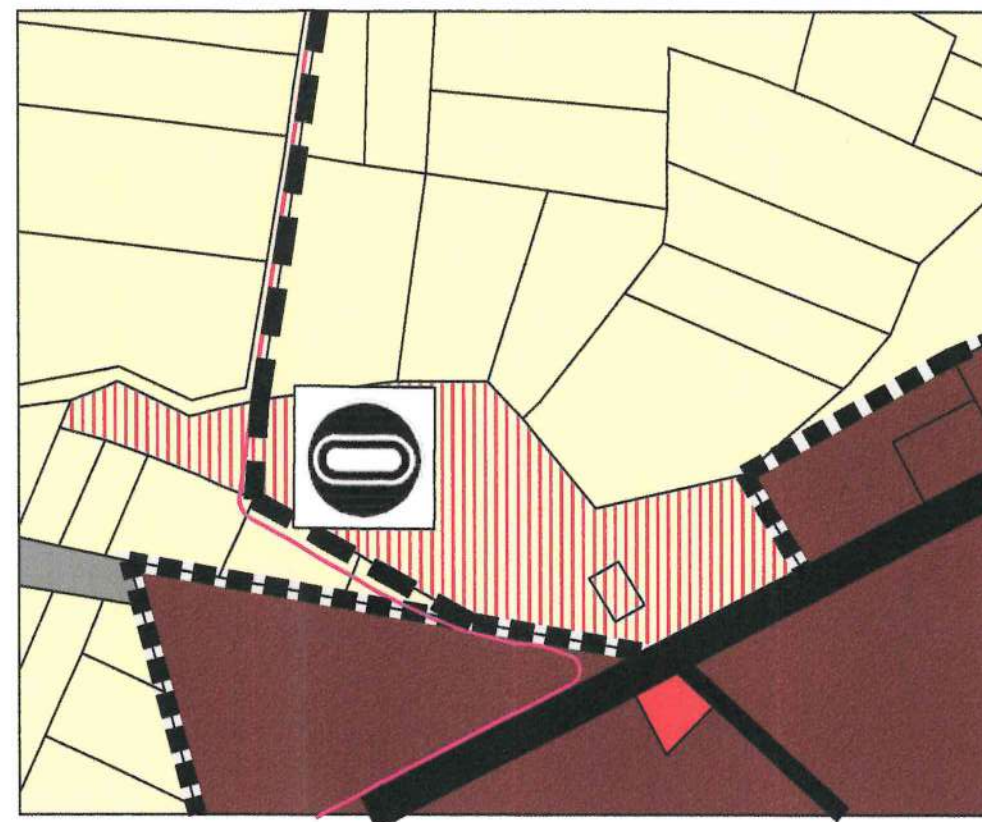
ИНВЕСТИТОР:.....

ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ ЗА ПИ 312114.17.300, землище на с. Злокучене, общ. Септември

Извадка от действащ ОУП за ПИ 312114.17.300, местност "Грънчовица"
землище на с. Злокучене, общ. Септември
М1:2000



Изменение от действащ ОУП за ПИ 312114.17.300, местност "Грънчовица"
землище на с. Злокучене, общ. Септември
М1:2000



ЛЕГЕНДА:

- | | |
|--|--|
|  - Жилищни територии - "Жм" |  - Строителна граница на населеното място |
|  - земеделска територия с допустима смяна за предназначение - "Смф" |  - Път III клас РПМ |
|  - Обществено - обслужващи функции | |
|  - Обработваеми земи - ниви | |

Изготвил:

