

ПРОЕКТ:

**Изменение на ОУП на Община Септември
за поземлен имот с идентификатор
10851.7.52 в местност "Велчова черника",
землище с. Ветрен дол, общ. Септември,
обл. Пазарджик.**

Възложител: СИЛВИЯ АНГЕЛОВА ЙОСИФОВА

Изпълнител: "ЗЕНИТ - ГЕО" ЕООД



гр.Пазарджик
2025г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

1. ОСНОВАНИЕ

Основната цел на проекта за изменение на ОУП на Община Септември за поземлен имот с идентификатор 10851.7.52 в местност „Велчова черника“, земл. с.Ветрен дол е да даде концепция за развитието на територията на Общината, отчитаща изискванията за интегриран подход, ресурсна ефективност, опазване на околната среда и адаптация към настъпилите промени. Произтичащите от основната цел задачи, съответстват на изискванията на нормативната уредба за устройство на територията.

Проектът за изменение на ОУП на Община Септември за поземлен имот с идентификатор 10851.7.52 в местност "Велчова черника", землище с. Ветрен дол, общ. Септември, обл. Пазарджик е допуснат за изработване с Решение №503 от 30.09.2025г., взето с Протокол №27 на Общински съвет-Септември.

Проектът за изменение на ОУП е изготвен в М 1:2000.

2. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА

Съгласно действащият Общ Устройствен план на Община Септември, одобрен с Решение №517 от 29.11.2016г. поземлен имот с идентификатор 10851.7.52 в местността "Велчова черника", землище гр. Септември, общ. Септември е с начин на трайно ползване "нива", шеста категория на земята при неполивни условия. Имотът е извън строителните граници на с. Ветрен дол. Имот с идентификатор 10851.7.52 по КККР на с. Ветрен дол е с НТП: Нива, частна собственост с площ - 8 999 кв.м.

Проектът отговаря на изискванията на Закона за устройство на територията, Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии, и Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

След влизането в сила на изменението на ОУП, ще се изработи Подробен Устройствен План (ПУП) - План за Регулация и Застрояване (ПРЗ), с който ще се илюстрират инвестиционните намерения на Инвеститорите – Възложители, зоните и параметрите на застрояване, отговарящи на нормите за проектиране.

3. ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО-ПРОЕКТ

Изменението на ОУП на Община Септември касае поземлен имот с идентификатор 10851.7.52 в местността "Велчова черника", землище с. Ветрен дол, общ. Септември за промяна на предназначение на земеделска земя в "урбанизирана" територия в предимно производствена устройствена зона - "Пп". Изменението третира инвестиционните намерения на частни собственици.

Обособява се предимно производствена устройствена зона - "Пп" .

- | | |
|---|-----------------|
| • Плътност (процент) на застрояване (Пзастр. %) | максимално 80 % |
| • Минимална озеленена площ (Позел.%) | 20 % |
| • Интензивност на застрояване (КИНТ) | максимално 2,5 |

След влизането в сила на изменението на ОУП, ще се изработи Подобен Устройствен План (ПУП) - План за Регулация и Застрояване (ПРЗ), с който ще се илюстрират инвестиционните намерения на Инвеститорите – Възложители, зоните и параметрите на застрояване, отговарящи на нормите за проектиране.

4. НЕДВИЖИМО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО

В обхвата на изменението на ОУП за поземлен имот с идентификатор 10851.7.52 в местността "Велчова черника", землище с. Ветрен дол, общ. Септември, не се засягат обекти на недвижимо културно наследство - регистрирани археологически обекти, войнишки паметници и възпоменателни плочи.

5. ИНЖЕНЕРНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Инженерните мрежи и съоръжения разглеждани в общия устройствен план на общината не се променят с изменението на проекта на ОУП на община Септември.

Частите "Електроснабдяване" и "ВиК " ще бъдат изпълнени съобразно разчетите и планировъчната структура на ПУП – ПРЗ. Проектите ще бъдат съгласувани съответно с експлоатационните дружества. Становищата ще се приложат към проекта. Електроснабдяването на обекта ще се осъществи от съществуващи инфраструктурни обекти, въз основа на издадените становища от съответните експлоатационни дружества, за което ще бъдат изготвени схеми за трасета на захранващ електропровод. Всички експлоатационни трасета ще бъдат проведени по съществуващи полски пътища, които захранват имота.

6. 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 прилагане на крайната цел, ненарушаване на жизнената среда и съхранение на ландшафтните територии.
2. Зоната с определен устройствен режим за ползване и застрояване в зависимост от специфичното си предназначение на Изменението на ОУП е:

Предимно производствена устройствена зона - "Пп"

- | | |
|---|-----------------|
| • Плътност (процент) на застрояване (Пзастр. %) | максимално 80 % |
| • Минимална озеленена площ (Позел.%) | 20 % |
| • Интензивност на застрояване (КИНТ) | максимално 2,5 |

3. Органи на управление за устройствените процеси, включващи:

- Орган на Местното самоуправление.
- Орган на контрол.

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

- Процедиране 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.

4. Орган на експертиза: Този орган е Експертния съвет по устройство на територията, назначен със Заповед на Кмета на Общината.

5. Орган на контрол:

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

7. ПРАВИЛА УЗАКОНЯВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

РАЗДЕЛ II

Процедурите по одобряването на проекта за изменение на ОУПО са:

- Одобряването става съгласно постановките в 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 съвпадат с този на приетия ОУПО;
- След одобряването на проекта, той става **задължителен Акт за устройство на територията**;

ПРИЛОЖЕНИЕ:

Поземлен имот с идентификатор 10851.7.52 в местността "Велчова черника", землище с. Ветрен дол, общ. Септември за промяна на предназначение на земеделска земя в урбанизирана територия с устройствена зона - "Предимно производствена" - Пп.

Проектант:

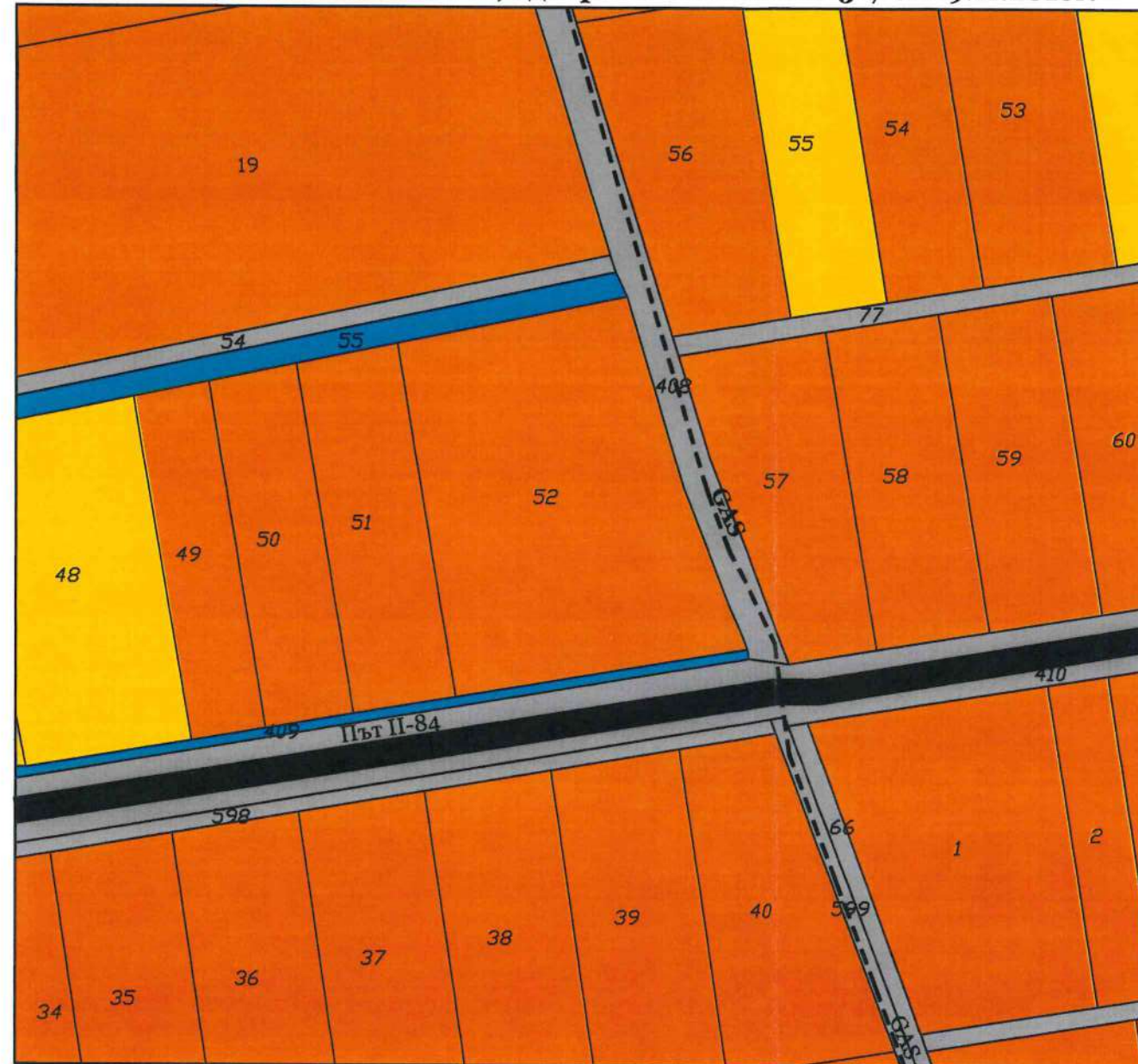
Гр.Пазарджик
Октомври 2025г.



ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ЗА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

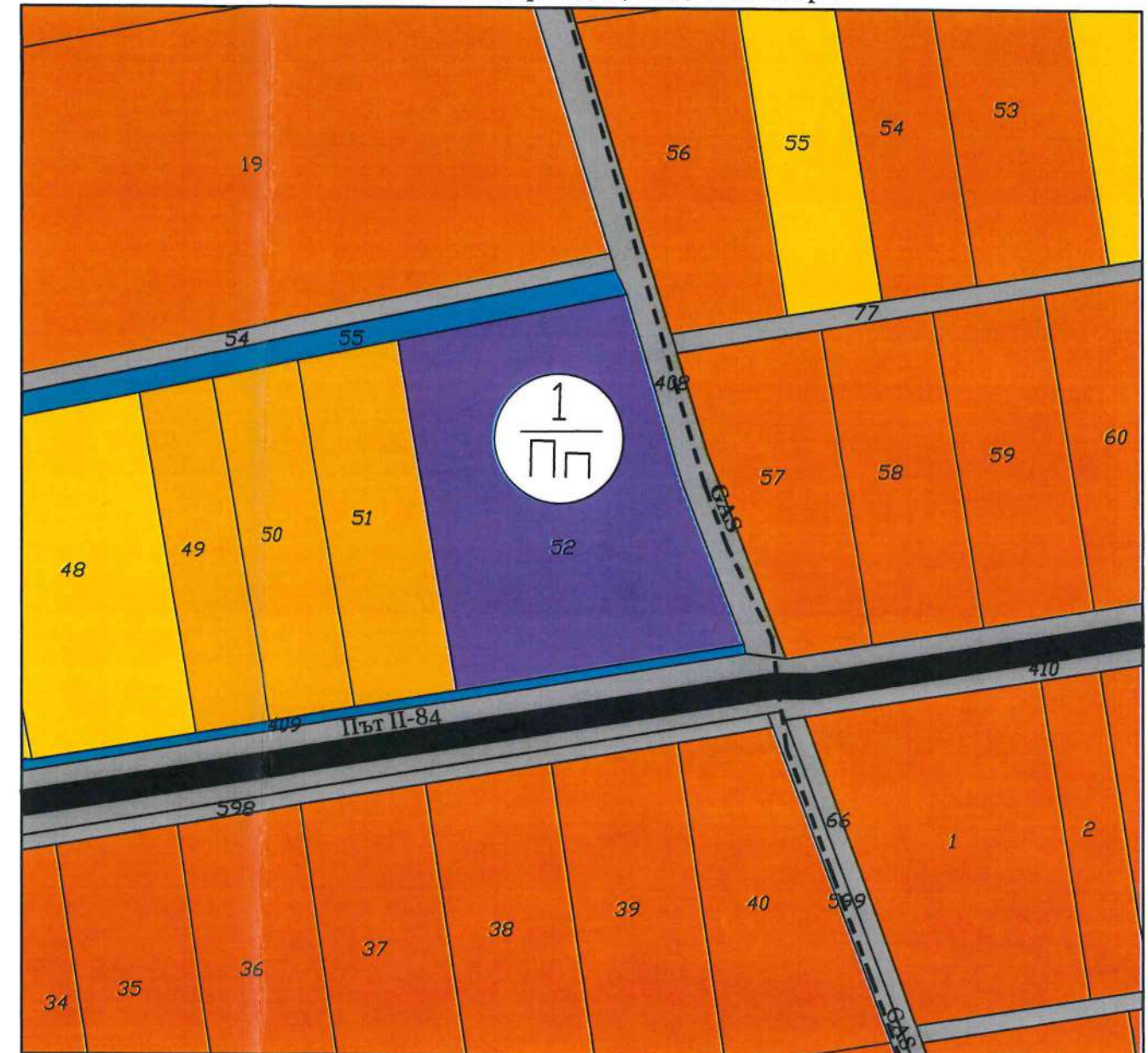
За ПИ с идентификатор 10851.7.52 по КККР, местност "Велчова черника", землище с. Ветрен дол, общ. Септември.

ИЗВАДКА ОТ ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ, одобрен с Решение №517 от 29.11.2016г.



ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

За ПИ с идентификатор 10851.7.52 по КККР, местност "Велчова черника", землище с. Ветрен дол, общ. Септември.



ЛЕГЕНДА:

- Обработваеми земи-ниви.
- Обработваеми земи-трайни насаждения.
- Водни площи и течения.
- Транспорт и комуникации.
- Път II клас от РПМ /път II-87/.
- Газопровод.



Предимно производствена
устройствена зона.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ЗА
ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ
За ПИ с идентификатор 10851.7.52 по КККР, местност "Велчова
черника", землище с. Ветрен дол, общ. Септември.

Възложител: СИЛВИЯ АНГЕЛОВА ЙОСИФОВА

ФАЗА: Окончателен проект

ПРОЕКТАНТ:

арх. СТЕФАНОВ СТЕФАН
Per. № 37
дата..... подпис.....

Дата:
10.2025г.

М 1:2000