

а) Основание за изготвяне на плана/програмата – нормативен или административен акт

1. Основанието за изменение на ОУП на Община Перушица е Решение № 111, взето с протокол № 16 от 28.11.2025 г. на Общински съвет – град Перушица, с което общинския съвет одобрява задание за изработване на проект за изменение на Общия устройствен план на Перушица в обхват Поземлен имот с идентификатор 55909.99.193 с площ 961 м², местност ПОД ПАЗЛАКА по КК на гр. Перушица за определяне функционално предназначение за неземеделски нужди – жилищно застрояване, съответстваща на устройствената зона Жм.

2. Общински съвет Перушица разрешава да се изработи проект за частично изменение на Общия устройствен план на Перушица, одобрен с Решение №83, взето с протокол №9/31.08.2015г. на Общински съвет Перушица, в обхват на Поземлен имот с идентификатор 55909.99.193 с площ 961 м², местност ПОД ПАЗЛАКА по КК на гр. Перушица за определяне функционално предназначение за неземеделски нужди – жилищно застрояване, съответстваща на устройствената зона Жм..

Имотът попада в землището на гр. Перушица, в земеделска територия, предвидена за озеленяване с одобрения ОУП на Община „ПЕРУЩИЦА“. В съседство (източно от имота) са разположени застроени имоти в регулация, попадащи в устройствена зона Жм, по одобрения ОУП на Община ПЕРУЩИЦА. Обхвата е поземлен имот № 55909.99.193, местност „Под Пазлака“, гр. Перушица, с НТП – нива, категория на земята- шеста, с площ 961 кв.м.

Съгласно функционалното предназначение и устройствения режим на територията, в която попада имота, предвиден с ОУП на Община „ПЕРУЩИЦА“ - зона за озеленяване, не се допуска застрояване. В община Перушица е входирано искане от собствениците на ПИ 55909.99.193 за частична промяна на ОУП на община Перушица и цитирания имот да бъде включен в зона Жм с цел жилищно застрояване.

С проект за частично изменение на част от ОУП на Община „ПЕРУЩИЦА“, се предвижда промяна устройствения режим за жилищно застрояване за поземлен имот с идентификатор 55909.99.193 (с площ 961 кв.м), която дава възможност да бъде променено предназначението на земята, свързана с бъдещите инвестиционни намерения на възложителя.

Проектът за частично изменение на част от ОУП на Община „ПЕРУЩИЦА“, предвижда разширение на устройствена жилищна зона Жм с малкоетажно застрояване

Застрояването в поземлен имот с идентификатор 55909.99.193 по КККР гр. Перушица, предвижда да се отреди 1 (един) УПИ за жилищно застрояване с една жилищна сграда

Имотът попада в проектната граница на урбанизираната територия и граничи със съществуваща граница на населеното място, по одобрения ОУП на Община „ПЕРУЩИЦА“.

Съгласувателни /разрешителни документи за електроснабдяване (ЕВН) и водоснабдяване и канализация („ВиК“ ООД).

Органи за разрешаване на инвестиционното предложение са Община Перушица - гр. Перушица и Министерството на земеделието за процедурата за промяна на предназначението на земеделска земя.

Ще бъдат предприети действия за всички съгласувания с институциите, от които е необходимо да бъдат взети становища с цел промяна на ОУП на община Перушица и реализиране на инвестиционното намерение.

Има техническа възможност цитирания по-горе имот да бъде водоснабден от съществуващата водопроводна мрежа, собственост на «В и К» ООД-гр. Пловдив. Поземлен имот с идентификатор 55909.99.193 по КККР гр. Перушица е частна собственост, не е в близост до защитени територии и територии за опазване на обектите на културното наследство, не се очаква трансгранично въздействие, има

реализирани съществуващи улици - пътища за обслужване на имотите. Достъпът към имота е от съществуващата улица и няма да се променя съществуващата пътна инфраструктура.

ПИ 55909.99.193 по КК на гр. Перушица е собственост на Стоян Димитров Лозанов съгласно Решение на ПК по чл.14, ал.1, т1 от ЗСПЗЗ за възстановяване правото на собственост в стари реални граници № 011 от 07.09.2010г., издаден от ОСВ „Стамболийски“.

Прилагам удостоверение за наследници № ГС-679-232 от 12.08.2024г.

б) Период на действие и етапи на изпълнение

Разработеният проект за изменение на общия устройствен план влиза в сила от датата на одобряването му. За реализирането му е необходимо преминаване през следните етапи на изпълнение:

- Разрешение от Кмета на Община за изработване на проект за изменение на плана въз основа на постъпило искане.
- Преценка необходимостта от извършване на Екологична оценка от Директора на РИОСВ-Пловдив;
- Приемане на изменението на ОУП от общинския експертен съвет и одобряването му от общинския съвет;
- Получаване на виза за проектиране;
- Провеждане на процедура за промяна предназначението на земята на имота, предмет на разширението на структурната единица;
- Изработване на технологичен проект, архитектурен проект и проекти по отделните части /ОВ, ВиК и Ел.инст./;
- Получаване на строително разрешително;
- Изграждане на жилищни сгради

в) Териториален обхват

Местоположение на инвестиционното предложение: гр. Перушица , Община Перушица. Поземлен имот с идентификатор 55909.99.193 по КККР гр.Перушица, който е частна собственост, не е в близост със защитени територии и територии за опазване на обектите на културното наследство, не се очаква трансгранично въздействие, има реализирани съществуващи улици - пътища за обслужване на имотите. Достъпът към имота е от съществуващата улица и няма да се променя съществуващата пътна инфраструктура.

Територията, предмет на изменението на ОУП включва поземлени имоти с идентификатори ПИ 55909.99.193 с площ 961 кв.м., местност «Под Пазлака» по кадастралната карта на град Перушица, общ. Перушица, обл. Пловдив. Имота е частна собственост, земеделска територия с НТП-Нива.

г) Засегнати елементи от Националната екологична мрежа /НЕМ/

Поземлен имот с идентификатор ПИ **55909.99.193** по кадастралната карта на гр. Перушица, обл. Пловдив не попадат в границите на защитени територии, съгласно Закона за защитените територии и в защитени зони, съгласно Закона за биологичното разнообразие.

Най – близката защитена зона от Националната екологична мрежа е BG0001033 «Брестовица», която се намира в непосредствена близост с имота, но е извън него.

д) Основни цели на плана/програмата

Изменението на ОУП е във връзка с осъществяване на инвестиционно намерение за промяна предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по Закона за опазване на земеделските земи.

Целта на изменението е отреждане на урегулиран поземлен имот с площ 961 кв.м. в обхвата на ПИ с идентификатор 55909.-99.193- за реализиране на жилищно застрояване.

Предвижда се на площадката в границите на новопроектираното УПИ да бъде реализирано жилищно строителство.

Чрез разширението на структурната единица се цели да се гарантира устойчиво развитие на района - съчетаване на общественно-икономическите интереси и нужди на населението на Община Перушица с опазване на естествените ландшафти и природни дадености.

Електрозахранването на имота ще се осъществи от съществуваща електроразпределителна мрежа на „ЕВН България Електроразпределение” АД.

Водоснабдяването ще се извършва чрез свързване с водоснабдителната мрежа на населеното място.

В качествено отношение, отпадните води по характер на замърсяване са:

- битово-фекални отпадъчни води ;
- дъждовни води от покривите на сградите и алеи.

Битовите отпадни води ще се включат в изградена улична канализация.

Дъждовните води от покривите на сградите ще се изливат свободно на терена и ще се използват за напояване на зелените площи.

е) Финансиране на плана

Изменението на ОУП се финансира от Възложителя - Община Перушица.

ж) Срокове и етапи на изготвянето на плана или програмата и наличие, нормативно регламентирано на изискване за обществено обсъждане или др. процедурна форма за участие на обществеността

Етапите на изготвяне на плана са описани по-горе. Изработения проект за изменение на общия устройствен план се съобщава от общината на заинтересованите лица, като за този тип проекти не се изисква обявление в Държавен вестник и провеждане на обществено обсъждане.

Срокът за изготвяне на частичното изменение на ОУП-Пловдив е 90 дни след съгласуване и одобряване на плановото задание.

3. Орган, отговорен за прилагането на плана/програмата

Община Перушица, като възложител на промяната на ОУП е отговорна за прилагане на плана и за реализиране на предвидените с разширяване на структурната единица жилищно строителство.

4. Орган, отговорен за приемане/одобряване/утвърждаване на плана/програмата

Органите, отговорни за приемане и одобряване на плана са РИОСВ-Пловдив, Община Перушица и РЗИ – Пловдив.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

Характеристика на плана/програмата относно:

1. Място на предлагания план/програма в цялостния процес или йерхия на планиране, степен на подробност на предвижданията
2. Обосновка за конкретната необходимост от плана/програмата.
3. Информация за планове и програми и инвестиционни предложения, свързани с предложени план/програма
4. Характеристики на засегнатата територия и очакваните въздействия върху околната среда
5. Скица и ситуация на имота, съгласно КК на град Перушица, община Перушица.

Възложител:
Николай Бак
Кмет на общ

ПРИЛОЖЕНИЕ

Характеристика на

ПРОЕКТ ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ГР. ПЕРУЩИЦА за имот с идентификатор 55909.99.193, местност «ПОД ПАЗЛАКА» по КК на гр. Перушица, във връзка с промяна на предназначението на земята за „Жилищно застрояване“

а) Инвестиционните предложения по приложение № 1 към чл. 92, т. 1 и приложение № 2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 ЗООС и/или други инвестиционни предложения с предполагаемо значително въздействие върху околната среда, спрямо които предлаганият план/програма определя критерии, нормативи и други ръководни условия от значение за бъдещото им разрешаване или одобряване по отношение на местоположение, характер, мащабност и експлоатационни условия;

Съгласно разпоредбите на ЗУТ с изменението на общия устройствен план се цели разширение на структурна единица – Жм. Целта на изменението е провеждане на процедура по промяна предназначение на земята и отреждане на урегулиран поземлен имот за „Жилищно застрояване“ – в обхвата на ПИ с идентификатор 55909.99.193 с площ 961 м², местност ПОД ПАЗЛАКА по КК на гр. Перушица.

След промяна на предназначението в новообособеното УПИ ще се изгради една еднофамилна жилищна сграда.

Инвестиционното предложение, което се предвижда да се реализира в имота, предмет на изменението на ОУП не попада в обхвата на глава шеста от Закона за опазване на околната среда. Предвид характера му – жилищно застрояване не се очаква реализацията му да окаже значително отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда.

б) Място на предлагания план/програма в цялостния процес или йерархия на планиране, степен на подробност на предвижданията

Настоящият проект за изменение на ОУП е неразделна част от общия устройствен план. Разработването му е в съответствие с изискванията на Закона за устройство на територията и Решение № 111, взето с протокол № 16 от 28.11.2025 г. на Общински съвет – Перушица

Основна цел на разширението на структурната единица е да се осигурят оптимални устройствени условия за развитие на територията, предназначена за жилищно застрояване в съответствие с принципите на устойчивост и природосъобразност. В този смисъл настоящото изменение на ОУП е в непосредствена връзка с планове и програмите за развитие на местно, регионално и национално ниво. То ще допринесе за изпълнение на общинската програма за развитие на община Перушица, тъй като прилагането му е свързано с привличане на нови жители и все повече млади хора, които искат да живеят в малки населени места, по-близо до природата, а това от своя страна ще подобри условията за живот на местното население.

в) значение на плана/програмата за интегрирането на екологичните съображения особено с оглед насърчаване на устойчивото развитие

С разширението на структурна единица Жм ще се подпомогне социално – икономическото развитие на общината и ще се насърчи устойчивото ѝ развитие, поради следното: През последните години на територията на община Перушица се наблюдава търсене на парцели за различни стопански дейности и за жилищно застрояване. В случая чрез обекта, който ще се изгражда в разширената структурна единица ще се извършва жилищно строителство. Поради тази причина реализацията на изменението на плана е необходимо и чрез изграждането на обекта в разширената функционална единица съобразено с изискванията на екологичното законодателство ще се осигури и насърчи устойчивото развитие на територията.

г) екологични проблеми от значение за плана/програмата

На територията, предмет на изменението на ОУП няма значими екологични проблеми. При спазване на изискванията на екологичното законодателство и условията в издадените разрешителни не се очаква реализацията на жилищно застрояване да доведе до замърсяване или дискомфорт на компонентите на околната среда.

г) значение на плана/програмата за изпълнението на общностното законодателство в областта на околната среда

Реализирането на изменението на ОУП ще се извърши в съответствие със законодателството в областта на околната среда. За реализирането му ще се изпълнят следните изисквания на законодателството в областта на околната среда:

- Разрешение от Кмета на Община за изработване на проект за изменение на плана въз основа на постъпило искане.
- Преценка необходимостта от извършване на Екологична оценка от Директора на РИОСВ-Пловдив;
- Приемане на изменението на ОУП от общинския експертен съвет и одобряването му от Кмета на общината;
- Получаване на виза за проектиране;
- Провеждане на процедура за промяна предназначението на земята на имота, предмет на разширението на структурната единица;
- Изработване на технологичен проект, архитектурен проект и проекти по отделните части /ОВ, ВиК и Ел.инст./;
- Получаване на строително разрешително;
- Изграждане на обекта, предназначен за реализиране на складова и търговска дейност и ООД.

д) наличие на алтернативи

Не се разглеждат алтернативи.

2. Обосновка за конкретната необходимост от плана/програмата

Разширението на структурна единица Жм по КК на град Перушица , във връзка с провеждане на процедура за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 55909.99.193, с площ 961в.м е от значение за община Перушица.

Целта на изменението е отреждане на урегулиран поземлен имот –за реализация на жилищно строителство.

Ще бъде осигурен нов имот за жилищно строителство. Освен това местоположението на територията е благоприятно предвид добрата транспортна достъпност, релефните и климатични дадености на района.

3. Информация за планове и програми и инвестиционни предложения, свързани с предложени план/програма

Основната цел на плановото задание за частично изменение на ОУП-Перушица е да се подготви и създаде устройствена основа за реструктуриране на територията – промяна на устройствената зона, във връзка с реализиране на ново жилищно строителство в границите на имота.

Съгласно чл.103, ал.4 от ЗУТ *“Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на устройствените схеми и планове от по-горна степен, ако има такива и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка”*.

Изменението на ОУП, целящо разширението на структурна единица Жм няма връзка с други инвестиционни предложения, както и с други съществуващи или одобрени с устройствен план дейности в района.

4. Характеристики на засегнатата територия и очакваните въздействия върху околната среда

а) вероятност, продължителност, честота, обратимост и кумулативни въздействия

Поземлен имот с идентификатор 55909.99.193, който попада в обхвата на разширената структурна единица в настоящият момент е с трайно предназначение на земята „земяделска” и начин на трайно ползване „нива”. С реализиране на плана се предвижда промяна предназначението на земята, с цел реализиране на жилищно строителство.

Достъп до разширението на зоната ще се осъществява чрез част от прилежащия общински път – 55909.99.935, разположен северно от разглеждания имот и не се предвижда изграждане на нова пътна инфраструктура.

Местоположението на имота е съобразено с дейността, която ще се развива на територията и е благоприятно предвид добрата транспортна достъпност, релефните и климатични дадености на района.

Продължителността на въздействие върху компонентите на околната среда се очаква да бъде най-силно изразено на етапа на строителните дейности. Очакваното въздействие ще е обратимо с продължителност само при изграждане на обектите. При експлоатацията не се очакват негативни въздействия при спазване изискванията на екологичното законодателство.

Не се очакват кумулативни въздействия от реализацията на изменението на ОУП.

б) потенциални трансгранични въздействия

Предвид местоположението на територията, предмет на изменението на ОУП и характера на дейността, предвиждаща се в обектите на разширената устройствена зона, не се очакват трансгранични въздействия.

в) потенциален ефект и риск за здравето на хората или околната среда, вкл. вследствие на аварии, размер и пространствен обхват на последствията

Характера на дейностите, които се предвижда да се реализират в разширената структурната единица, предмет на изменението на ОУП няма вероятност да доведе до риск за здравето на хората или околната среда. Не се предвиждат производствени дейности, които има вероятност да доведат до замърсяване или увреждане компонентите на околната среда.

г) очаквани неблагоприятни въздействия, произтичащи от увеличаване на опасностите и последствията от възникване голяма авария от съществуващи или нови предприятия, съгласувани по реда на ЗООС, за случаите по чл.104, ал.3 т.3 от ЗООС

Предвид характера на дейността, която се предвижда да се развива в обектите, предмет на разширената структурна единица и мащаба им, не се очаква възникване на големи аварии както от съществуващи в района, така и от предстоящите за изграждане обекти.

д) ценност и уязвимост на засегнатата територия

Засегнатата от изменението на ОУП територия не представлява територия с висока консервационна стойност, както от природен, така и от културно-исторически аспект. Имотът не попада в границите на защитени територии и/или защитени зони.

е) въздействие върху райони или ландшафти, които има признат национален, общностен или международен статут на защита

Засегнатата от изменението на плана територия представлява земеделска земя и няма статут на защитена по смисъла на националното, европейско или международно законодателство. Не се засягат територии от Националната екологична мрежа – част от общоевропейската екологична мрежа НАТУРА 2000.

Инфраструктура: За изграждане на обекта в новообразуваното УПИ няма необходимост от изграждане на нова пътна инфраструктура. Достъпът ще се осъществява чрез съществуващ общински път, разположен северно от разглеждания имот.

Очаквани въздействия върху компонентите на околната среда:

• Атмосферен въздух:

Характерът на дейностите, предвидени в разширената структурна единица, предмет на изменение на ОУП не предполага отделяне на вещества, водещи да изменение качеството на атмосферния въздух. Реализирането на жилищно строителство в имота на практика няма да промени фоновите съдържания на прах и вредни вещества в атмосферния въздух на района. Много слабо въздействие върху този компонент, свързано с евентуално запрашаване на въздуха се очаква само по време на строителството, но то ще бъде краткотрайно и временно и в рамките на допустимите норми. За предотвратяване на негативното влияние върху повишаване нивото на прах в атмосферния въздух по време на строителството ще се предвиди:

- Своевременно и регулярно оросяване на пътищата по време на строителството, през сухите и топли периоди.
- Ограничаване на прахоотделянето при строителните работи, при транспортиране на материала и санитарно хигиенните изисквания за безопасна работа.

Очаква се по време на строителството да се повиши слабо шумовото въздействие от работещата техника през деня, но то ще бъде временно и краткотрайно.

- **Води**

Характерът на дейността от реализацията на изменението на плана не води до замърсяване на подземните води, както и до промяна на техния режим. Не се очаква отрицателно въздействие върху режима на подземните води и общото състояние на водните екосистеми вследствие строителството и експлоатацията на обекта.

Водоснабдяването на обекта ще се извърши чрез свързване с водоснабдителната мрежа на населеното място.

Отпадъчните води по характер са битови, които ще се заустват в съществуваща канализация.

Дъждовните води ще се отвеждат в зелените площи за напояване.

- **Почва и земни недра**

Не се очаква дейността на обекта да окаже отрицателно въздействие върху качествата на почвата и земните недра. За предотвратяване на евентуалното негативно влияние ще се предвиди изготвяне на проект за рекултивация и проект за оползотворяване на хумусния пласт, съгласно изискванията на Закона за почвите.

- **Ландшафт**

Реализиране на обекта, предмет на разширението на структурната единица няма да повлияе негативно върху ландшафта на района. За предотвратяване нарушаването на ландшафта на района се предвижда:

- Почистване на целия район от натрупаните по време на строителството отпадъци и недопускане замърсяване с такива при експлоатацията на обекта;

- Изготвяне на проект за озеленяване, като озеленяването ще бъде извършено с подходящи местни дървесни и храстови видове.

- **Природни обекти, минерално разнообразие, биологично разнообразие и неговите елементи**

При реализацията на изменението на ОУП не се засяга компонента минерално разнообразие. Имотът, за който, с разширението на структурната единица се предвижда промяна на предназначението на земята, не попада в границите на защитени територии, съгласно Закона за защитените територии и в защитени зони, съгласно Закона за биологичното разнообразие. На територията, предмет на устройване не са установени находища на защитени растителни видове и местообитания на защитени животински видове. В нея липсват природни местообитания от приложение 1 на Закона за биологичното разнообразие.

- **Отпадъци, които се очаква да се генерират**

В зоната на разширението на устройствената зона при строителството няма да се генерира голямо количество отпадъци.

Сметосъбирането и сметоизвозването в района на територията - предмет на инвестиционното предложение, е организирано от Община Перушица

От бъдещият обект се очаква образуването на:

1. Строителни отпадъци – неопасни, които ще се събират на отделена за целта площадка и ще се извозят на депо за строителни отпадъци посочено от Община Перушица.

2. Земни маси от изкопни работи – неопасни. Ще се използват основно за оформяне на вертикалната инфраструктура и обратна засипка.

3. При експлоатация на обекта ще се формират основно битови отпадъци, които ще се извозят от фирмата, обслужваща района и извършваща тази дейност.

На територията на обекта не се очаква формиране на опасни отпадъци. Реализацията на изменението на ОУП не предвижда дейности, които да замърсяват или да доведат до дискомфорт на компонентите на околната среда. Във връзка с горе описаното може да се направи заключението, че реализацията на горе цитирания план няма да окаже отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда и да доведе до замърсяването или дискомфорта им.

6. Карта или друг актуален графичен материал на засегнатата територия и съседните ѝ територии, таблици, схеми, снимки и други – по преценка на възложителя

Към информацията са приложени актуални скици и схеми на засегнатата от изменението на ОУП територия.

7. Нормативни изисквания за провеждане на наблюдение и контрол по време на прилагане на плана или програмата, в т. ч. предложение за мерки за наблюдение и контрол по отношение на околна среда и човешко здраве

При реализация на дейностите, предвидени с изменението на ОУП ще бъдат спазени всички законови изисквания с цел свеждане до минимум вероятните негативни въздействия върху компонентите на околната среда, а именно:

- Ще бъдат изпълнени изискванията на Закона за управление на отпадъците;
- По време на строително-монтажните дейности, строителните отпадъци ще се събират на определена площадка и своевременно да се извозват;
- Ще се осигури необходимото озеленяване на незастроената част от територията;

При спазване на законоустановените изисквания и мерки не се очаква отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда. За недопускане и предотвратяване на евентуални негативни въздействия при строителството и експлоатацията се предвиждат следните мерки:

- При извършване на земни работи ще се поддържа необходимата влажност на земната основа чрез оросяване за намаляване на емисиите от прах, особено при ветрови условия;
- Ще се поддържа необходимата влажност на временните пътища и депа за земни маси;
- Строителните отпадъци и земни маси ще се депонират само на регламентирани депа, съгласувани с местните власти и своевременно да се извозват;
- Всички дейности с отпадъци, не притежаващи и притежаващи опасни свойства ще се извършват в съответствие със Закон за управление на отпадъците;
- Строителната механизация ще се поддържа в техническа изправност и ще бъде оборудвана с необходимите технически средства за редуциране на емисиите от изгорели газове и шум;
- Ще се изготви проект за оползотворяване на хумуса;

- Ще се осигури необходимото озеленяване, оформяне на тревни площи, залесяване с подходящи дървесни и храстови видове.

Възложител:

Николай Ба

Кмет на общ