



Община Априлци

ИЗМЕНЕНИЕ ГРАНИЦИТЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Проектът е изработен на основание Решение №545 от Протокол №57/28.03.2019г. на Общински съвет Априлци и задание за проектиране по чл.125 от ЗУТ.

На основание чл. 124б от ЗУТ във връзка с чл.134, ал.1, т.1, и 134, ал.3 от ЗУТ са издадени **Решения на Общински съвет Априлци** във връзка със заявени инвестиционни намерения на физически и юридически лица:

Решение №528/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за поземлени имоти с идентификатори **52218.817.42** и **52218.817.43** по кадастралната карта на гр. Априлци, кв. Острец, м. ”Среден рът”, собственост на „Тора Ентерпрайз” ООД- гр. Априлци за жилищно застрояване;

Решение №529/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за поземлен имот с идентификатор **52218.817.38** по кадастралната карта на гр. Априлци, кв. Острец, м.”Среден рът”, собственост на Емил Димитров Петков за жилищно застрояване;

Решение №530/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за поземлен имот с идентификатор **52218.541.392** и ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП-ПРЗ ЗА УПИ VII-178 И УПИ IV, 52218.541.389 и 52218.541.178, кв.29, кв. Острец, гр. Априлци за жилищно застрояване;

Решение №531/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за поземлени имоти с идентификатори **52218.645.1** и **52218.645.2** по кадастралната карта на гр. Априлци, кв. Център, м.”Барбуското”, /Татарлий/ за жилищно застрояване.

Решение №532/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за поземлен имот с идентификатор **52218.641.19** по кадастралната карта на гр. Априлци, м. ”Татарлиите” за жилищно застрояване.

Решение №533/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за поземлени имоти с идентификатори **52218.641.65** и **52218.540.30** по кадастралната карта на гр. Априлци, м.”Татарлиите” за жилищно застрояване.

Решение №534/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за част от поземлен имот с идентификатор **52218.635.10** по кадастралната карта на гр.Априлци, м.”Издълбник”, с предназначение „за курортни дейности“.

Решение №535/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за част от поземлен имот с идентификатор **52218.613.4** по кадастралната карта на гр.Априлци, Център, м.”Гогоуновото” за „Курортна дейност” /Ок/.

Решение №536/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за поземлен имот с идентификатор **52218.487.28** по кадастралната карта на гр.Априлци, кв. Център, м.”Дребната гора” за жилищно застрояване;

Решение №537/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за за поземлен имот с идентификатор **52218.487.5** по кадастралната карта на гр.Априлци, кв.Център, м.”Дребната гора” за жилищно застрояване;

Решение №538/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ за за поземлени имоти с идентификатори **52218.139.71, 52218.139.7, 52218.139.11** за рекреационни дейности и поземлен имот с идентификатор **52218.139.77** – за жилищно застрояване.

Решение №540/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ з поземлени имоти с идентификатори **52218.236.49 и 52218.236.50** по кадастралната карта на гр.Априлци, кв.Видима за жилищно застрояване.

Решение №541/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ з за поземлени имоти с идентификатори **52218.119.494 и 52218.513.266** по кадастралната карта на гр.Априлци, кв.Зла река за жилищно застрояване.

Решение №560/30.05.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ поземлени имоти с идентификатори **66771.1.4.** и части от поземлени имоти с дентификатори **66771.38.6 и 66771.1.2** по кадастралната карта на с. Скандалото за жилищно застрояване.

Решение №544/28.03.2019 г. за допускане разширение границите на ОУП и изработване проект за Подробен устройствен план – план за застрояване и регулация /ПУП-ПРЗ/ з за за поземлен имот с идентификатор **52218.822.64** по кадастралната карта на гр. Априлци, м.”Ломът Илчовото” за жилищно застрояване.

Посочените имоти, предложени за разширение границите на ОУП са малки територии в близост до обособени жилищни зони и зони за рекреация /курортни дейности/.

Посочените имоти, предложени за разширение границите на ОУП не засягат елементи на Националната екологична мрежа. С предложеното разширение на границите на ОУП не се предвиждат нови устройствени зони и/ или дейности, попадащи върху територията на ЗЗ, които биха имали негативно въздействие върху ЗЗ. Не се предвиждат дейности, които да противоречат на режима на опазване на тези зони.

В тази връзка се изключва всякакво въздействие върху защитената зона, включително фрагментация и увреждане на ключови елементи от нея.

С разширението на границите на ОУП не се предвижда да се засегнат защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии /ЗЗТ/ - Резерват по ЗЗТ „Северен Джендем“- част от НП „Централен Балкан”, ЗМ „Злиевци“ и НП „Централен Балкан“.

И защитени зони по смисъла на Закон за биологичното разнообразие /ЗБР/ - защитени зони от европейската екологична мрежа НАТУРА 2000:

I. Защитени зони по Директива 92/43/ЕИО на Съвета за опазване на естествените местообитания и на дивата флора и фауна на територията на Община Априлци са:

1. Защитена зона “Централен Балкан” BG 0000494 включена в списъка на защитените зони, приети с решение на Министерски съвет № 122/2007 г на Министъра на

околната среда и водите (ДВ бр.1/2007 г.), териториално припокриваща се с НП»Централен Балкан».

2. Защитена зона „Видима” BG0000618 за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна , включена в списъка на защитените зони, приети с решение на Министерски съвет № 122/2007 г на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр.1/2007 г.)

3. Защитена зона “Централен Балкан - буфер” BG 0001493 за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна , включена в списъка на защитените зони, приети с решение на Министерски съвет № 802/2007 г на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр.107/2007), изм. с решение на Министерски съвет № 811/16.11.2010г. (ДВ бр.96/2010)

II. Защитени зони по Директива 79/409/ЕИО на Съвета за опазване на дивите птици на територията на Община Априлци са:

1. Защитена зона “Централен Балкан” BG 0000494 за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-559/05.09.2009 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр.84/2009 г.), териториално припокриваща се с НП»Централен Балкан»

2. Защитена зона “Априлци” BG 0002110 за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-563/05.09.2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр.84/2008 г.)

3. Защитена зона “Велчево” BG 0002111 за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-773/28.10.2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр.84/2008 г.)

4. Защитена зона “Централен Балкан - буфер” BG 0002128 за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-321/04.04.2013 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ бр.46/2013 г.).

Главна цел на общия устройствен план на общината е да създаде териториална планова основа за нейното дългосрочно устойчиво устройствено развитие в съответствие с приетите стратегически документи за регионално развитие и със специфичните за община Априлци географски, природни, исторически, ландшафтни и други ресурси.

Изхождайки от принципите на устойчивото развитие за баланс между екологично равновесие, икономически растеж и социален просперитет, при рационално използване на природните ресурси, постигането на главната цел се предполага от изпълнението на следните цели:

Регулиране в устройствено отношение процесите на по-нататъшната урбанизация на територията на общината в граници, които да не накърняват целостта и стабилността на природната ѝ среда;

Прилагане на устройствени принципи на по-нататъшно изграждане и техническо съоръжаване на жизнената среда в населените места и останалите обитавани територии в съответствие със съвременните европейски критерии и стандарти, при търсене на максимален ефект при инвестирането и запазване на характерни качества и уникалност на териториите;

Планиране на територията на общината да става по начин, осигуряващ съхраняване и едновременно с това пълноценно включване в жизнен оборот на природното и културно наследство на общината, с оглед устойчивост и взаимно стимулиране при развитието на всички системи.

През едногодишния период от действието на ОУП на община Априлци е отчетен значителен интерес към неговите предвиждания, поради това, че в периода на обявяване и обсъждането на същия информацията не е достигнала до голям брой от собствениците на имоти, които не са жители на общината. Това са инвеститори от други населени места привлечени от специфичните за община Априлци географски, природни, исторически, ландшафтни и други ресурси.

Целта на разширението на границите на ОУП е да осигури възможност за реализация на заявените инвестиционни намерения, които са съсредоточени в територии с добре развита техническа инфраструктура и в такива, където общината изгражда нови

мрежи и съоръжения на тази инфраструктура на базата на предвижданията на одобрения ОУП.

Предвид несъвместимостта на оценката за потребността от урбанизация, произтичаща от естествените демографски процеси, **с реалното инвестиционно търсене на терени за обитаване от сезонен характер, и за построяване на почивни бази** при планиране на земеползването, респ. оразмеряване на системите, като се съблюдават и изискванията за устойчивост на системите, общински съвет Априлци разгледа заявените инвестиционни намерения като допуска изработването на проект за разширение границите на общия устройствен план на община Априлци в конкретни устройствени зони с ограничен териториален обхват в границите на заявените инвестиционни предложения на основание чл.124 от ЗУТ връзка с чл.134, ал.1, т.1, и ал. 3 от ЗУТ.

С тези изменения няма да се наруши определената обща структура на територията и преобладаващото предназначение на съставните и структурните ѝ части, както и регламентирания общия режим на устройство на всяка от териториите, при съблюдаване на режимите, установени със специални закони;

Терените, предвидени с разширението на ОУП за урбанизация са незначителни и наложени поради тяхната необходимост, а именно:

I. в кв Острец терени с площ от 0,43 ха да се отредят терени за жилищно застрояване, от които 0,37ха с НТП -ливади и 0,06 ха с НТП - ниви.

Терените с площ от 0,43ха обхващат имоти с идентификатори 52218.817.42, 52218.817.43, 52218.817.38 и 52218.541.392 по кадастралната карта на гр. Априлци, кв. Острец.

1.За имоти с идентификатори 52218.817.42, 52218.817.43 има Решение №К-1- П-65/27.03.2008г. на Комисия по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ за промяна предназначението на земеделските земи за застрояване с **жилищно предназначение**, но е загубило правно действие, поради което същите не са отразени в ОУП като територии за застрояване и възложителя имат право по §30, ал.1от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на закона за посевния и посадъчния материал в случаите по § 27, ал.3, т.2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за опазване на земеделските земи да поиска потвърждаване на решението за промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, като внесе мотивирано заявление до комисията по чл. 17, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи след Решение на Общински съвет за включване в границите на ОУП. /поз.1/

2.Поземлен имот с идентификатор 52218.817.38, който е разположен до западните строителните граници на жилищната устройствена зона Жм-47 в кв. Острец и граничи улица от уличната мрежа на гр. Априлци, кв. Острец да бъде урегулиран за жилищно застрояване. Проектната територия е в близост до кв.32 по действащия регулационен план на кв. Острец, гр. Априлци. /поз.2/

3. Поземлен имот с идентификатор 52218.541.392 който е разположен до югоизточните строителните граници на жилищната устройствена зона Жм-47 в кв. Острец и граничи с имот, собственост на заявителя да бъде приобщен към жилищната зона за жилищно застрояване. Проектната територия е до кв.29 по действащия регулационен план на кв. Острец, гр. Априлци. /поз.3/

- **II. В мах. „Татарлиите“** терени с площ от 1,58 ха да се отредят за жилищно застрояване, всичките с НТП – ливада.

Терените обхващат имоти с идентификатори 52218.645.1 и 52218.645.2, 52218.641.19 и 52218.641.65 и са разположени съответно до жилищна зона Жм-02 и жилищна зона Жм-04 като за поземлен имот с идентификатор 52218.645.2 по кадастралната карта на гр. Априлци, представлява незастроен терен, урбанизирана територия, с променено предназначение „За жилищно строителство”, съгласно Решение №К-1-П, т.7 от 02.02.2017

г. на Комисия по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОСС, на Областна дирекция „Земеделие“ гр. Ловеч, но не е отразен в одобрения ОУП на община Априлци. – /поз. 4,5 и 6/

- **III. В мах. „Паздерите“** – терен с площ от 3,5 ха, който е бил зает от амортизирани трайни насаждения да се обособи малка устройствена зона от разновидност „Курорт“ /Ок/. /поз.7/

- **IV. Мах. „Добревци“** – терен с площ от 0,2 ха, с НТП – ливада, разположен до селищно образувание 22, да се приобщи към него със същото предназначение за курортни дейности, означени с Кз-29 в ОУП; /поз.8/

- **V. Мах. „Долни шоляци“** – терен с площ 0,38ха с НТП-ливада да се обособи като селищизточно образувание за жилищно застрояване. от Кз-28 – 3743 кв.м;

Теренът обхваща поземлени имоти с идентификатори 52218.487.28 и 52218.487.5, за които са представени Решение №К-1-П-56/27.03.2008г. и Решение №К-1-П-60/27.03.2008г на Комисия по чл.17,ал.1,т.1 от ЗОСС за промяна предназначението на земеделските земи за жилищно застрояване и които са загубили правно действие, поради което същите на са отразени в ОУП като територии за застрояване и възложителите имат право по §30, ал.1от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на закона за посевния и посадъчния материал в случаите по § 27, ал. 3, т.2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за опазване на земеделските земи заинтересованото лице може да поиска потвърждаване на решението за промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, като внесе мотивирано заявление до комисията по чл. 17, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи след Решение на Общински съвет за включване в границите на ОУП. /поз.9 и 10/

VI. Кв. Видима –

Поземлен имот 52218.139.77, с площ от 0,06ха /608 кв.м/, разположен северно от селищно образувание 06, който е бивш жилищен имот, застроен преди 1954 г. да запази функциите си.

Терен с площ от 0,28 ха /2778 кв.м/, който по НТП е изоставени амортизирани трайни насаждения да се отреди за селищно образувание с предназначение за курортна дейност- Ок /поз.11/

Терен с площ от 0,1ха с НТП – ливади, разположен до регулационните границина кв. 71 по регулационния план на кв. Видима в Жм-19 да се отреди за рекреационни дейности от разновидност „Курорт“. Инвестиционните намерения на заявителя са за разширение на курортната дейност, която развива в съседния поземлен имот с идентификатор 52218.541.178, обособен в УПИ VI-370 от кв.71 по плана на кв. Видима с регистриран семеен хотел. /поз.12/

Терени с площ от 0,19ха с НТП –ниви да се приобщят към жилищната зона в Жм-18 – 853 кв.м и Жм-10 – 1025 кв.м; /поз.13 и поз.14/

VII. Мах. Маришница – терен с площ от 0,1 ха с НТП –ливада да се приобщи към жилищната зона в Жм-01с предназначение за жилищно застрояване./поз.15/

VIII. С. Драшкова поляна – терен с площ от 0,2 ха с НТП-ливада, разположен югоизточно от Жм-04 да се обособи като селищно образувание с предназначение за жилищно застрояване./поз.16/

IX. С. Скандалото – терен с площ от 0,1ха /1012 кв.м/, от който 0,07ха изоставени амортизирани трайни насаждения и 0,03ха –наводнени ливади да се приобщи към жилищна зона Жм-07 с предназначение за жилищно застрояване./поз.17/

С изменението на границите на ОУП балансът на територията ще се промени както следва:

Обща площ на новите урбанизирани територии е – 7,1 ха, от която:

Ливади – 2,9 ха

Ниви – 0,3ха

Изоставени трайни насаждения – 3,9 ха

Увеличените урбанизирани територии са за:

Курортна дейност – 4,16 ха

Жилищно застрояване – 2,94 ха

Включването на тези терени в границите на Общият устройствен план на Община Априлци ще създаде благоприятни условия за инвестиционно проектиране и строителство в Община Априлци и ще допринесе за по-ефективното планиране на общинската територия, прилагашо интегриран подход за постигане на устойчиво развитие в перспектива.

Наличието на актуален действащ Общ устройствен план на Община Априлци е също така предпоставка за кандидатстване и получаване на финансиране по линия на оперативните програми на европейските структурни фондове.