

Задание за изработване на ОУП

на община Маджарово

Цели на ОУПО

С общия устройствен план се определя общата структура и преобладаващото предназначение на територията, видът и предназначението на техническата инфраструктура, регламентите за опазването на околната среда и обектите на културното наследство. Главната цел на ОУП на община Маджарово 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 Маджарово природни, културно-исторически, икономически, туристически и други ресурси. Да създаде необходимите устройствени условия за реализиране на стратегическите документи по Закона за регионалното развитие – Регионален план за развитие на Южния централен район за планиране, Областната стратегия и Общинския план за развитие 2014-2020 г., както и на общински, регионални и национални инфраструктурни проекти.

Основни задачи на Общия устройствен план

Основни задачи на Общия устройствен план са:

- Да се определи общата структура на територията.
- Да се регламентира общия режим на устройство на всяка от териториите, при съблюдаване на режимите, установени със специални закони.
- Да се усъвършенства мрежата на социалната инфраструктура.
- Да се обоснове развитието на комуникационно-транспортната инфраструктура на общината.
- Да се обоснове развитието на техническата инфраструктура и определяне разположението на мрежите и съоръженията им на територията на общината, както и връзките им с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от регионално и национално значение.
- Да се регламентират необходимите превантивни мерки и начини на устройство и защита на териториите от разпространение на предвидими природни бедствия.
- Да се регулира взаимодействието между устройството на територията на общината и природната ѝ среда, с оглед нейното опазване. Регламентиране на допустимото натоварване на естествените рекреационни и други ресурси, с оглед опазването им.
- Да се осигурят условия за опазване и социализация на обектите на движимото и недвижимото културно наследство и природните забележителности.

- Да се изведат приоритетните устройствени мероприятия и да се определи последователността на реализирането им във времето.

Изисквания към фазите, обема, съдържанието, вида и начина на представяне на ОУП

На основание чл. 126, ал. 4 на ЗУТ, Общият устройствен план на общината следва да се изработва в две фази, както следва:

- Първа фаза - Предварителен проект;
- Втора фаза - Окончателен проект.

Съдържанието на проектно-проучвателните работи (ППР) по всяка фаза се определя от чл. 18 и чл. 19 на Наредба № 8 на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените планове. Изпълнителят на проекта следва да изпълнява тези нормативни изисквания за обхвата на ППР и по своя инициатива да включи допълнителни проучвания, имащи отношение към устройственото развитие и планиране на общината.

Изработването на Общ устройствен план на община Маджарово да се осъществи в съответствие с разпоредбите на чл. 125 и чл. 126 от Закона за устройство на територията, както и чл. 16, ал.1, чл. 17, чл. 18 и чл. 19 от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

В този смисъл с ОУП на община Маджарово се определят:

- Общата структура на територията и преобладаващото предназначение на съставните и структурните ѝ части; местоположението и границите на урбанизираните територии, земеделските територии, горските територии, защитените територии, нарушените територии за възстановяване и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение.
- Общия режим на устройство на всяка от гореизброените територии, който включва най-общи цели, мерки и изисквания за тяхното опазване, използване, изграждане и развитие.
- Извън урбанизираните територии – изключителна държавна, публична държавна и публична общинска собственост, заедно с режима на тяхното устройство.
- Разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на територията на общината и връзките им с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от национално значение.
- Териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита.
- Териториите за активно прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия и естетическо оформяне, в т.ч. териториите за превантивна устройствена защита, съгласно чл.10, ал.3 от ЗУТ.

Изисква се текстовите материали на Предварителния проект в частта им с анализ на

съществуващото положение (диагноза) и прогноза за бъдещо развитие да бъдат структурирани съгласно разделите на чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8. Обяснителната записка съдържа аналитични проучвания; изяснява и обосновава проектното предложение, и определя правила и нормативи за прилагане на ОУП, които включват условията, при които може да се изменя планът, задължителните изисквания към подробните устройствени планове (ПУП), допустимите натоварвания на териториите и др.

Окончателният проект на ОУП на община Маджарово да се изготви въз основа на Предварителния, с отразени корекции и допълнения съобразно становищата на заинтересуваните централни и териториални администрации, контролните органи, решенията на експертните съвети и обществените обсъждания.

Всички текстови и графични материали следва да бъдат предадени на хартиен носител (2 бр. оригинал), както и на магнитен носител (2 бр. CD), с идентично съдържание. Текстовите материали трябва да бъдат предадени в подходящ формат (A4 или A3), съдържащи следните задължителни елементи:

- титулна страница, с нанесена информация относно: вид на плана; обект на планиране; изпълнител; възложител; главен проектант - квалификационна степен, три имена, номер на документ за правоспособност, подпис; три имена на лицето, представляващо и/или управляващо юридическото лице.
- авторски колектив - списък на проектантите, сътрудници и техническите лица, участвали в изготвянето на проекта.
- съдържание на текстовия и графичния материал.

Графичните материали за ОУП се изработват със следните допълнителни задължителни елементи:

- вид и териториален обхват на плана, мащаб, фаза на проектиране, разположени в подходящо в композиционно отношение място;
- географските посоки и данни за ветровия режим;
- таблица с информация за изпълнителя, вида на плана, възложителя, проектантите (специалност, име, фамилия и подпис), фазата и мащаба на проекта, датата на завършване на проекта, разположена в долния десен ъгъл на всеки задължителен графичен материал;
- друга допълнителна графична информация (легенда, таблици, напречни профили, разреза, силуети и др.), разположени в свободните полета на чертежа по преценка на водещия проектант.

Времеви обхват на плана

ОУП на община Маджарово следва да се изработи с времеви хоризонт 15-20 г.

Етапи и срокове при разработване на ОУП

Първа фаза

- Изготвяне на Предварителен проект, заедно с Правила и нормативи за прилагане на ОУПО, План за реализация, Екологична оценка и Оценка за съвместимост - до 9 (девет) месеца, считано след началото на действие на договора.

Втора фаза

- Изготвяне на Окончателен проект, Правила и нормативи за прилагане на ОУПО и План за реализация на плана - до 5 (пет) месеца, считано от крайната дата на приключване на необходимите процедури по обсъждане и съгласуване на предварителния проект за ОУПО съгласно изискванията на чл. 127 от Закона за устройство на територията.

В сроковете не се включват сроковете за предоставяне на информация по чл. 115 и чл. 116 от ЗУТ, както и тези за съгласуване, приемане, обществено обсъждане и одобряване на съответните етапи.

Изисквания към финалните документи (текстови и графични) на ОУП

Финалните документи на ОУП на община Маджарово трябва да съдържат всички резултати от етапите по изработването му в двете фази. По отношение на обема и съдържанието, те трябва да съответстват на изискванията на чл. 18 и чл. 19 от Наредба № 8 на МРРБ, както и да кореспондират на възприетата в устройствената практика по изработване на ОУП технологична последователност.

В съответствие с възприетата етапност, съобразно изискванията на нормативната уредба по устройствено планиране, финалните документи от първата фаза на проучванията (Предварителен проект на ОУП) включват, както следва:

Първа фаза

Текстовите материали се представят под формата на обяснителна записка, съдържаща резултатите от всички видове проучвания, извършени в процеса на изработване на плана. Записката се структурира в две части:

- анализ на съществуващото положение, който завършва с поставяне на начална диагноза на състоянието на урбанистичната система;
- прогноза за развитието на тази урбанистична система и на нейните отделни функционални и проблемни направления, която се базира на установените потенциали на територията и на очакваното влияние на фактори със стимулиращо и задържащо въздействие. В резултат на това се формулират основните урбанистични приоритети за развитие на територията на община Маджарово.

Текстовите материали към ОУПО, в частта за анализ на съществуващото положение (диагноза), съдържат раздели за:

- регионални проблеми, в т.ч. пространствени, икономически, социални, културни, екологични, комуникационни и др.;

- социално-икономически условия и проблеми:
 - демография, в т.ч. брой, еволюция на развитие, структура (полова, възрастова, социална), тенденции на развитие;
 - структура на заетостта, в т.ч. отрасли, сектори на дейност, социална и професионална категоризация, тенденции на развитие;
 - икономическа база, в т.ч. отрасли (промишленост, селско и горско стопанство, туризъм, строителство, транспорт, енергетика и др.), структура на собствеността, ефективност, регионални характеристики;
 - райони със специфични проблеми;
- териториални проучвания: релеф, климат, геология и хидрология, флора, фауна, поземлен ресурс по територии (урбанизирани територии - населени места и селищни образувания, земеделски територии, горски територии, защитени територии и защитени зони, защитени територии за опазване на културното наследство, нарушени територии, територии, заети от води и водни обекти, територии на транспорта), структура на собствеността (държавна собственост - изключителна, публична и частна, общинска собственост - публична и частна, частна собственост);
- обитаване: количествено и качествено състояние на жилищния фонд, структура на собствеността (държавна, общинска и частна собственост), видове (типове) пространствени структури на обитаване, технико-икономически характеристики на видовете (типовете) обитаване, градска динамика;
- здравеопазване: териториално разположение на мрежата от обекти, видове лечебни заведения по нива на обслужване (доболнична и болнична помощ, центрове за спешна медицинска помощ, диспансери, рехабилитационни центрове и др.), собственост;
- образование: териториално разположение на обектите, образователни равнища, собственост;
- култура, включително обекти на недвижимото културно наследство: териториално разположение, значимост, собственост;
- техническа инфраструктура: трасета и съоръжения, технически параметри на различните мрежи (електроснабдителна, водоснабдителна, канализационна, електронна съобщителна и други мрежи), пътна мрежа (класификация, състояние), големи структурни обекти (автогари), радио и телевизионно покритие на територията на общината, покритие с други комуникационни системи, пречистване на отпадъчните води, събиране и третиране на отпадъците, депа за отпадъци;
- отдых и туризъм: обекти, значимост, собственост, влияние в общото икономическо развитие.

- екологично състояние: замърсяване на въздуха, водите и почвите, категоризация, характеристика на вредните емисии.

Текстовите материали към ОУПО в частта прогноза, съдържат раздели за:

- социално-икономическо развитие (прогноза);
- демографско развитие (песимистичен, оптимистичен и реалистичен вариант), икономическо развитие (промишленост, селско и горско стопанство, транспорт, строителство, туризъм и др.), развитие на социалната база (образование, здравеопазване, култура, комунални дейности), определени приоритети за реализация;
- пространствено развитие: основно предназначение на териториите, режими на устройство и параметри за натоварването им, развитие на урбанизирани територии и на техническата инфраструктура;
- екологични условия: прогноза за въздействия върху околната среда от социално-икономическото и пространственото развитие и мероприятия за подобряване на средата;
- правила и нормативи за прилагане на ОУПО, които включват условията, при които може да се изменя планът, задължителните изисквания към подробните устройствени планове (ПУП), допустимите натоварвания на териториите и др.

Графичните материали към ОУПО илюстрират посочените текстови материали и биват два вида - основни и допълнителни.

Основните графични материали са задължителни, а допълнителните графични материали се изготвят по преценка на разработващия плана колектив.

Основните графични материали на предварителния проект за ОУПО съдържат:

- Опорен план на община Маджарово - (М 1:25 000) изработен върху топографска карта, с отразени кадастрални и други данни, съгласно чл.115 от ЗУТ.
- Общ устройствен план на община Маджарово (М 1:25 000), изработен върху и в мащаба на Опорния план, в който се отразяват бъдещото развитие и устройството на териториите, включващо:
 - режим за устройство и строителните граници на урбанизираните територии;
 - населени места, групови и единични недвижими културни ценности, промишлени комплекси и други селищни образувания;
 - земеделски територии;
 - горски територии;
 - територии със специфични характеристики (резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, защитени зони, защитени територии за опазване на

културното наследство, гробищни паркове, минерални извори, калонаходища, обекти на сигурността и отбраната и др.);

- нарушени територии (рудници, кариери, насипища, свлачища, срутища, мочурища, депа за отпадъци и др.) за етапно възстановяване и рекултивация;
- водни площи и течения - реки, езера, язовири, напоителни и отводнителни канали;
- елементи на транспортната техническа инфраструктура - пътна мрежа по класове, автогари;
- елементи на другата техническа инфраструктура - електропроводи, електронни съобщителни мрежи, водопроводи, канализационни колектори, и съоръженията към тях (електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижителни и разпределителни станции и др.).
- баланс на територията .
- Схема на селищната структура в община Маджарово (М 1:50 000), която да е изяснена йерархизацията на населените места в селищната мрежа и взаимовръзките между отделните селищни единици.
- Схеми на транспортната мрежа и другите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура на територията на община Маджарово:
 - Схема на транспортната мрежа (М 1:50 000);
 - Схема на водоснабдяването и канализацията (М 1:50 000);
 - Схема на електроснабдяването (М 1:50 000).
- Схема на културното наследство в община Маджарово (М 1:50 000).

Основните графични материали се изработват съгласно Приложение № 1 и Приложение № 2 към Наредба № 8 и следва да съдържат следните допълнителни задължителни елементи:

- Вид и териториален обхват на плана, мащаб, фаза на проектиране (надписите се поместват в дясната или лявата част на чертежа, по изключение и на друго подходящо в композиционно отношение място).
- Географски посоки и данни за ветровия режим.
- Таблица с информация за: изпълнителя, възложителя, вида на плана, фазата и мащаба на проекта, датата на завършване на проекта, проектантите - с тяхната специалност, име, фамилия и подпис (таблицата се нанася в долния десен ъгъл на всеки задължителен графичен материал).
- Друга допълнителна графична информация: таблици, легенди за изразните средства, текстовите описания, разрези, силуети и др. (тези елементи се

разполагат в свободните полета на чертежа и се композират по преценка на водещия проектант).

Допълнителните графични материали към ОУПО съдържат: карти, схеми, графики, фотоси и други материали, които се разработват и представят по преценка на разработващия екип в избран от авторите обем и графичен вид. Те нямат задължителен характер.

Част Екологична оценка и Оценка за съвместимостта по чл. 31 от ЗБР към ОУПО

Доклад за Екологична оценка (ЕО) се изработва съгласно изискванията на чл. 86, ал. 3 ЗООС и Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми /ДВ бр. 57/ 2004 г. с изм. и доп./ и Наредба № 8 от 14.06.2001 за обема и съдържанието на устройствените планове и Доклад за Оценка за съответствие на ОУП, в съответствие с изискванията на действащата Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони /приета с ПМС № 201 от 31.08.2007 г., с изм. и доп./.

Докладът за ЕО следва да бъде оформен като единен документ, включващ:

-съдържателна част съгласно изискванията на чл. 86, ал. 3 ЗООС и цитираните наредби. Докладът трябва да включва анализ на текущото състояние, възможни значителни въздействия, мерки за намаляването им и мотиви за избор на алтернатива, графични приложения. В доклада следва да се проследят всички връзки на ОУП с други стратегии, планове и програми. Да се изследват всички антропогенни фактори, които са рискови за околната среда и здравето на хората, някои от които са включени в международните и българските класификации като природни бедствия. Да се изготви прогнозна оценка на евентуалните значителни въздействия върху околната среда, което да даде възможност да се систематизират очакваните последици при приложение изменението на плана върху компонентите на околната среда. Да се предложат мерки за намаляване и предотвратяване на неблагоприятните последици за околната среда и здравето на хората от осъществяването на предложенията за изменение на плана и мерки за осъществяване на наблюдение по време на прилагането на плана.

-списък на източниците на информация на използваните методи за оценка и прогноза на въздействието върху околната среда с посочване на източника, в който са публикувани;

-списък с експертите и ръководителя, изготвили доклада за ЕО, в който всеки удостоверява с полагане на подпис разработените от него раздели на доклада;

-справка за проведени консултации и за изразените при консултациите мнения и предложения, както и за начина на отразяването им. В тази връзка трябва да се проведат консултации с обществеността, заинтересованите органи и засегнатите лица, да се отразят резултатите от консултациите, да се защити докладът пред компетентния орган и да се окаже съдействие при съгласуване на мерките за наблюдение и контрол при прилагане на плана;

-приложения.

Докладът за ОС следва да включва:

-оценка за вида и степента на отрицателно въздействие на плана върху природните местообитания, местообитанията на видовете и върху видовете - предмет на опазване в съответната защитена зона;

-необходимото съдържание съгласно изискванията на чл. 23, ал. 2 от горепосочената наредба:

- анотация на плана;
- описание на характеристиките на други планове, програми и проекти/инвестиционни предложения, съществуващи и/или в процес на разработване или одобряване, които в съчетание с оценявания план могат да окажат неблагоприятно въздействие върху защитената зона;
- описание на елементите на плана, които самостоятелно или в комбинация с други планове, програми и проекти/инвестиционни предложения биха могли да окажат значително въздействие върху защитената зона или нейните елементи;
- описание на защитената зона, местообитанията, видовете и целите на управление на национално и международно ниво и тяхното отразяване (отчитане) при изготвянето на плана; описание и анализ на вероятността и степента на въздействие на плана върху предмета и целите на опазване на защитената зона;
- предложения за смекчаващи мерки, предвидени за предотвратяване, намаляване и възможно отстраняване на неблагоприятните въздействия от осъществяване на плана върху защитената зона и определяне на степента им на въздействие върху предмета на опазване на защитените зони в резултат на прилагането на предложените смекчаващи мерки; разглеждане на алтернативни решения и оценка на тяхното въздействие върху защитената зона, включително нулева алтернатива;
- картен материал с местоположението на обектите на плана спрямо защитената зона и нейните елементи;
- заключение за вида и степента на отрицателно въздействие съобразно нормативните критерии;
- наличие на обстоятелства по чл. 33 ЗБР и предложение за конкретни компенсиращи мерки по чл. 34 ЗБР - когато заключението по т. 9 е, че предметът на опазване на съответната защитена зона ще бъде значително увреден от реализирането на плана и че не е налице друго алтернативно решение;
- информация за използваните методи на изследване, методи за прогноза и оценка на въздействието, източници на информация, трудности при събиране на необходимата информация;

Втора фаза

Окончателният проект на ОУПО съдържа текстовите и графичните материали от предварителния проект, коригирани и допълнени съобразно решенията на експертните съвети, проведените обществени обсъждания и становищата на заинтересуваните централни и териториални администрации.

Текстовите материали към предварителния проект на ОУПО се допълват с доклад за изпълнение на препоръките.

Графичните материали към окончателния проект на ОУПО, към които има препоръки и бележки, се изработват наново. Всички графични материали на ОУПО се изработват в цифров вид върху цифрова картна основа.

Към окончателния проект на ОУПО се разработват „Правила и нормативи за прилагане на ОУПО“.

Организация на изпълнение (необходими административни и организационни мерки, включително съгласувателни процедури) при изработването и приемането на ОУП

Изработването и одобряването на Общ устройствен план на община Маджарово се процедира със следните административни мерки и организационни процедури:

- Възлагане изработването на проект за ОУП на избрания изпълнител.
- Осигуряване на необходимата информация и съдействие от службите на общинската администрация, експлоатационните предприятия, заинтересованите централни и териториални администрации и др.;
- Заповед на кмета на общината (или Решение на Общинския съвет) за въвеждане на временни административни мерки по ограничаване на строителството на територията на община Маджарово до приемане на ОУП, когато и където това е необходимо, по преценка на авторския колектив разработващ плана.
- Изготвяне на Предварителен проект и останалите документи към него - координацията на процеса се осъществява от главния архитект на Община Маджарово. Изготвеният Предварителен проект се съгласува от общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ). Изготвеният предварителен проект на ОУП се внася за разглеждане и становище от Националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика и се дават препоръки или се приема.
- Съгласуването със заинтересованите институции се провежда съгласно реда и процедурите, определени с действащите нормативни документи.
- Изготвеният предварителен проект на ОУПО се предлага за обществено обсъждане. Общественото обсъждане се съвместява и е част от процедурата за провеждане на консултации по екологичната оценка и/или оценката за съвместимост, които Възложителя организира и провежда по Закона за опазване на околната среда и/или Закона за биологичното разнообразие. Възложителят съгласува проекта за ОУП със заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи и експлоатационните дружества.
- Изготвяне на Окончателен проект, съдържащ необходимите, корекции и допълнения съобразно решенията на експертните съвети, проведените

обществени обсъждания и становищата на заинтересуваните централни и териториални администрации и ведомства. Изготвяне на Доклад за изпълнение на препоръките от процеса на съгласуване и обсъждане на Предварителния проект.

- Окончателният проект се разглежда от ОЕСУТ и се дават препоръки или се приема. След съгласуването на проекта със съответните инстанции и допълване на техните препоръки и препоръките на ОЕСУТ. ОУП се одобрява от Общинския съвет по доклад на Кмета на общината. Решението на общинския съвет се изпраща в 7-дневен срок от приемането му на областния управител, който може в 14-дневен срок от получаването да върне незаконосъобразното решение за ново обсъждане или да го оспори пред съответния административен съд. Одобрението се обнародва в Държавен вестник и не подлежи на обжалване.



Иван Семерджиев

Директор д-я „УТЕПОР, ФСД и МДТ“

Община Маджарово

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-МАДЖАРОВО, ОБЛАСТ ХАСКОВО

ПРЕПИС-ИЗВЛЕЧЕНИЕ

От решение № 115 – протокол 15/ 25.04.2013г. на Общински съвет

гр. Маджарово

РЕШЕНИЕ 115

На основание на чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и във връзка с чл. 124, ал.1 от ЗУТ, Общински съвет- Маджарово, дава съгласие да се изработи общ устройствен план на община Маджарово съгласно приложеното задание.

Настоящото решение е прието на заседание на общински съвет Маджарово, проведено на 25.04.2012 г. , Протокол № 15, т.6 от дневния ред по доклад № 6 при кворум от 11 общински съветника и след проведено съгласно чл. 27, ал.5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация поименно гласуване - с гласа „за” - 11, „против” – 0 и „въздържали се” - 0 и е подпечатано с официалния печат на общински съвет Маджарово.

Председател ОбС – Маджарово.

