



**ПРОЕКТ**  
**ЗА**  
**ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА**  
**ОБЩИНА ЧЕРНООЧЕНЕ**  
**ЗА ГРУПА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**  
*(Обяснителна записка)*

## **I. Общи положения**

Действащият ОУПО на община Черноочене е одобрен с решение №33 от 10.04.2018 г. на Общински съвет Черноочене. Неразделна част от него са Екологична оценка и Доклад за оценка за съвместимост на ОУПО, съгласувани от РИОСВ – Хасково.

За изработването на изменението плана, засягащо землищата на селата Габрово, Драганово, Дядовско, Железник, Житница, Йончово, Каблешково, Минзухар, Паничково, Петелово, Пряпорец, Пчеларово, Стражница и Черноочене е изготвено планово задание с предложение за изменение на плана, със схеми-предложения, представени с група чертежи, и пет приложения. Заданието е одобрено с решение №91 от 30.11.2021 г. на Общински съвет – Черноочене. Заданието е разгледано от РИОС Хасково, като с решение №ХА-ЕО-37/2022 г. е постановено да не се извършва екологична оценка, но планът подлежи на процедура по оценка на съвместимостта му с предмета и целите на опазване на защитените зони „Родопи Средни“ за опазване на природните местообитания и „Добростан“ за опазване на дивите птици по реда на чл. 31 ал. 4 във връзка с чл. 31 ал. 1 от Закона за биологичното разнообразие.

## **II. Цел на проекта за изменение на Общия устройствен план на община Черноочене (ОУПО)**

Целта на проекта за изменение на ОУПО Черноочене в землищата на селата Габрово, Драганово, Дядовско, Железник, Житница, Йончово, Каблешково, Минзухар, Паничково, Петелово, Пряпорец, Пчеларово, Стражница и Черноочене е да се определи устройствен статут на група поземлени имоти, като по този начин се създадат благоприятни условия за инвестиционните намерения, заявени в исканията на граждани и фирми за изменение на плана.

## **III. Мотиви за необходимостта от изготвяне на проект за изменение на Общия устройствен план на община Черноочене**

Инвестиционните намерения на граждани и фирми в община Черноочене са заявени в над деветдесет искания за създаване на устройствен статут на голяма група поземлени имоти. За някои от тях Общинският съвет на община Черноочене е взел решения да се предприемат действия по изменение на плана за групи имоти, съответно: решение №79

от 28.08.2017 г., решение №58 от 01.08.2019 г. и решение №14 от 06.02.2020 г. Тези имоти са отбелязани в приложения в тази записка списък на исканията с червен цвят.

Исканията са разпределени в четиринадесет землища, а именно в землищата на селата Габрово, Драганово, Дядовско, Железник, Житница, Йончово, Каблешково, Минзухар, Паничково, Петелово, Пряпорец, Пчеларово, Стражница и Черноочене.

Преобладаващата част от исканията са съседни на вече определени с ОУПО устройствени зони. Някои от тях попадат в защитени територии, което е показано на отделна карта.

Във връзка с горното е целесъобразно създаването на устройствен режим на групата поземлени имоти в разширен обхват спрямо вече определените за изменение с решения на Общинския съвет имоти, съответстващ на исканията на гражданите и фирмите.

#### **IV. Основание за изменение на ОУПО Черноочене:**

Във връзка с изложеното и на основание чл. 134, ал. 1 от ЗУТ се налага изработване на проект за изменение на ОУПО за група поземлени имоти в землищата на селата Габрово, Драганово, Дядовско, Железник, Житница, Йончово, Каблешково, Минзухар, Паничково, Петелово, Пряпорец, Пчеларово, Стражница и Черноочене въз основа на вече одобреното планово задание.

#### **V. Териториален обхват. Съществуващо положение**

В обхвата на територията – предмет на изменението на ОУПО са включени единични и групи поземлени имоти, попадащи главно върху нискокатегорийни земеделски земи и пасища и мери.

Териториалният обхват е отразен в графичен вид в приложената схема „Скица-предложение за изменение на ОУПО Черноочене“.

#### **VI. Изисквания към проектното решение**

Териториалното разширение на устройствените зона не би следвало да доведе до съществено увеличаване на антропогенното натоварване, а по-скоро до повишаване качеството на предлаганите услуги, респективно на средата за обитаване и бизнес. В този смисъл в проекта за изменение на ОУПО е заложено изискването към последващите подробни устройствени планове (ПУП) за предвиждане на застрояване, което по

разгъната застроена площ (РЗП) общо да не надвишава капацитета на понастоящем определената зона. За целта е целесъобразно застрояването да включва изграждане на предимно нискоетажни сгради.

В подробните устройствени планове, изработени на основание изменението на ОУПО Черноочене следва да се предвидят озеленяване, обслужване и необходимата техническа инфраструктура.

## **VII. Въздействие на режими за особена териториалноустройствена защита**

Част от имотите по западната периферия на разглежданата територия попадат в обхвата на защитена територия по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна BG0001031 „Родопи - Средни“ и в защитената зона за опазване на дивите птици BG0002073 „Добростан“. Тези имоти са показани в специално графично приложение със списък на имотите.

За част от исканията РИОСВ Хасково е дало положително становище при спазване правилата за застрояване в съответната защитена зона.

За останалите е необходимо извършването на процедура по оценка на съвместимостта на изменението на плана с предмета и целите на засегнатите защитени зони „Родопи Средни“ за опазване на природните местообитания и „Добростан“ за опазване на дивите птици по реда на чл. 31 ал. 4 във връзка с чл. 31 ал. 1 от Закона за биологичното разнообразие.

Няма искания в предложението за изменение на ОУПО Черноочене, засягащи недвижими културни ценности или зони с недвижимо културно наследство.

## **VIII. Изисквания към проектната документация**

Проектът за изменение на ОУПО съдържа:

- графична част, включваща:

- Извадка от действащия ОУПО и опорния план с достатъчен обхват, изясняващ местоположението на групата имоти и същността на изменението в М 1:25000;

- Проект за изменение в М 1:25000 в същия обхват;
- Схема на исканията, намиращи се в защитени зони;
- Четиринадесет детайлни чертежа, съпоставящи действащия ОУПО Черноочене с изменението му поради разположението на исканията за изменение в различни землища.

- обяснителна записка;

- приложения.

### **Приложения**

#### **Графична част:**

1. Карта с исканията за изменение на ОУПО Черноочене М 1:25000 с приложен списък на исканията;
2. Проект за изменение на ОУПО Черноочене М 1:25000 със съществуващ и проектен баланс на територията;
3. Карта с искания за изменение на ОУПО Черноочене, попадащи върху защитени зони М 1:35000 със списък на имотите и с имената на защитените зони, в които те попадат;
4. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землищата на Черноочене и Пряпорец М 1:12500;
5. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Габрово М 1:10000;
6. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Драганово М 1:5000;
7. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Дядовско М 1:3000;

8. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Железник  
М 1:2500;
9. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Житница  
М 1:4000;
10. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Йончово  
М 1:15000;
11. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Каблешково  
М 1:6000;
12. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Минзухар  
М 1:5000;
13. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Паничково  
М 1:13500;
14. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Петелово  
М 1:6500;
15. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Пчеларово (1 от 2)  
М 1:20000;
16. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Пчеларово (2 от 2)  
М 1:20000;
17. Проект за изменение на ОУПО Черноочене в землището на село Стражница  
М 1:10000

#### **Текстова част**

1. **Приложение №1** – Решение на Общинския съвет за одобряване на ОУПО Черноочене;
2. **Приложение №2** – Решения на Общинския съвет за изменения на ОУПО Черноочене на групи имоти;
3. **Приложение №3** – Становища на РИОСВ Хасково по исканията за изменение на

ОУПО Черноочене за групи имоти;

4. **Приложение №4** – Списък на исканията за изменение на ОУПО Черноочене, предоставен от общинската администрация;
5. **Приложение №5** – Проект за докладна записка от кмета до общинския съвет за одобряване на проекта за изменение на ОУПО;
6. **Приложение №6** – Становище на РИОС Хасково за плановото задание за изменение на ОУПО Черноочене;
7. **Приложение №7** – Решение на Общинския съвет за одобряване на заданието и за допускане на изработването на проект за изменението на ОУПО Черноочене;
8. **Приложение №8** – Становище на РИОС Хасково за искане за фотоволтаичен парк.

**Списък на включените в предложението за изменение на ОУПО Черноочене искания с номера на поземлени имоти и вид устройствена зона**

Номер	ПИ	УЗ	Номер	ПИ	УЗ	Номер	ПИ	УЗ
1	48307.58.2	Жм	21_3	58829.46.6	Т12	30_9	55395.8.543	Жм
2	55960.1.268	Жм	21_4	58829.46.124	Т12	30_10	55395.8.544	Жм
3_1	55960.1.251	Жм	21_5	58829.46.126	Т12	30_11	55395.8.545	Жм
3_2	55960.3.22	Жм	21_6	58829.46.125	Т12	30_12	55395.8.546	Жм
4_1	34117.10.162	Жм	22_1	35047.8.413	Т12	30_13	55395.8.547	Жм
4_2	34117.10.163	Жм	22_2	81236.4.592	Т12	30_14	55395.8.548	Жм
5	34117.10.558	Жм	22_3	81236.4.593	Смф	30_15	55395.8.549	Жм
6	35047.8.154	Жм	23	35047.8.60	Смф	30_16	55395.8.550	Жм
7	58731.10.469	Жм	24	58829.25.15	Смф	30_17	58731.10.263	Жм
8_1	55395.2.204	Жм	26	81236.4.612	Т12	30_18	58731.10.205	Жм
8_2	55395.2.206	Пп	28_3	29461.10.401	Жм	30_19	81236.4.546	Жм
8_3	55395.2.210	Смф	29_1	29461.10.404	Жм	30_20	81236.4.613	Жм
8_4	55395.3.74	Смф	29_2	29461.10.568	Жм	30_21	81236.4.531	Жм
8_5	55395.3.84	Смф	33_1	24774.11.325	Т17	30_22	81236.4.617	Жм
8_6	55395.3.98	Смф	33_2	24774.11.322	Т17	30_24	81236.4.629	Жм
8_7	55395.8.531	Смф	36_1	58829.101.31	Смф	30_25	81236.4.626	Жм
9	55395.1.219	Смф	36_2	58829.47.10	Смф	30_26	14221.21.11	Жм
10	55395.1.230	Смф	37	55960.10.241	Смф	30_27	14221.21.18	Жм
11	55395.1.274	Смф	38	УПИ IV квартал 2	Смф	30_28	14221.21.39	Жм
12	34117.10.779	Жм	39	81236.4.624	Жм	30_29	14221.21.41	Жм
13	58829.94.39	Жм	40_1	23114.500.437	Жм	30_30	14221.21.23	Жм
14	35047.8.423	Жм	40_2	23114.500.137	Жм	30_31	14221.21.16	Жм
15	35047.8.429	Жм	41_1	55960.4.163	Т4	30_32	29132.11.341	Пп
16	35047.8.118	Смф	41_2	55960.4.164	Т4	30_33	29132.11.342	Пп
17_1	35047.8.280	Т1	30_1	55395.1.135	Смф	30_34	Драганово кв.3	Смф
17_2	35047.8.433	Т1	30_3	55395.2.207	Смф	30_35	Драганово кв.2	Жм

Номер	ПИ	УЗ	Номер	ПИ	УЗ	Номер	ПИ	УЗ
18_1	35047.8.43	Жм	30_4	55395.2.213	Смф	42	69657.501.172	Т17
19	35047.8.388	Жм	30_5	55395.2.203	Смф	43	58731.10.257	Т16
20	58731.10.463	Жм	30_6	55395.3.108	Жм	44	58731.10.474	Т16
21_1	58829.46.5	Т1	30_7	55395.8.541	Жм			
21_2	58829.46.11	Смф	30_8	55395.8.542	Жм			