**РАЗДЕЛ III ТЕХНИЧЕСКИ СПЕЦИФИКАЦИИ**

**1. Цели на Общия устройствен план на Община Елин Пелин, които следва да бъдат съобразени при изработването на проекта на ОУП:**

**1.1.** Да създава планова основа за дългосрочно, устойчиво устройствено развитие на територията на Община Елин Пелин, обвързано с документите за стратегическо планиране и програмиране на регионалното развитие и с документите за стратегическо планиране на пространственото развитие, регламентирани в Закона за регионалното развитие;

**1.2.** Да създава условия за живеене и реализация на дейности за приоритетно социално-икономическо развитие;

**1.3.** Да осигурява равнопоставеност на физическите и юридическите лица при реализиране на инвестиционни инициативи, засягащи тяхната поземлена собственост, при гарантиране на правата им;

**1.4.** Да определи границите на териториите в Община Елин Пелин, в зависимост от основното или конкретното им предназначение, както и допустимите и забранените дейности в тях и изискванията при използването, опазването и застрояването им;

**1.5.** Да определи насоките за териториалното развитие на урбанизираните територии в Община Елин Пелин и екологичното им съвместяване със земеделските, горските и защитените територии и зони в общината с оглед постигане на оптимална териториална структура на Община Елин Пелин;

**1.6.** Да създава възможност за възстановяване на нарушените територии в Община Елин Пелин и определяне на последващото им предназначение;

**1.7.** Да предвижда подходящо развитие на техническата инфраструктура и обвързването на националните инфраструктурни коридори с европейските;

**1.8.** Да определи устройството на поземлените имоти съобразно конкретното им предназначение и да осигурява опазването на недвижимото културно наследство;

**1.9.** Да определи правила и нормативи за прилагане на устройствените планове съобразно местните и регионални характеристики на територията на Община Елин Пелин - предмет на устройственото планиране, както и специфични правила и нормативи към тях.

**2. Цели на Екологичната оценка на Общия устройствен план на Община Елин Пелин**

**2.1.** Да интегрира предвижданията за дългосрочно устойчиво устройствено развитие на територията на Община Елин Пелин в обхвата на Общия устройствен план на Община Елин Пелин по отношение на околната среда в процеса на развитие като цяло и да въведе принципа на устойчиво развитие в съответствие с чл. 3 и 9 от Закона за опазване на околната среда.

**2.2.** Да идентифицира, опише и оцени по подходящ начин възможните въздействия от прилагането на инвестиционните предложения, които Общият устройствен план програмира върху компонентите на околната среда при отчитане на целта и териториалния обхват, а именно територията на Община Елин Пелин с нейните населени места и землищата им, и степента на подробност на Общия устройствен план.

**2.3.** Да обезпечи превантивен контрол по отношение на опазването на околната среда и защитата на здравето на хората.

**3. Изисквания към обема и съдържанието на проекта на Общ устройствен план на Община Елин Пелин**

**3.1. Общи изисквания**

С общия устройствен план на община Елин Пелин (ОУПО) следва да се определят:

1. **общата структура на територията** и преобладаващото предназначение на съставните и структурните й части; местоположението и границите на урбанизираните територии, земеделските територии, горските територии, защитените територии, защитените зони, санитарно-охранителни зони на водоизточници, нарушените територии за възстановяване, водните течения и площи и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение;
2. **общият режим на устройство на всяка от териториите** по т.1, който включва най-общи цели, мерки и изисквания за тяхното опазване, използване, изграждане и развитие;
3. **извънурбанизираните територии** - изключителна държавна, публична държавна и публична общинска собственост, и режимът на тяхното устройство;
4. **разположението на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура** и сервитутните им зони на територията на общината и връзките им с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от национално значение;
5. **териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия** и необходимите превантивни мерки и начин на устройство и защита;
6. **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.
7. **териториите за специални обекти, свързани с отбраната и сигурността** на страната, и прилежащите към тях забранени и сервитутни зони.
8. **мероприятията за опазване на околната среда, биологичното разнообразие, природните ресурси и културните ценности**;
9. **общият режим за използване на водните, горските, поземлените и рекреационните ресурси**;
10. **пределно допустимите рекреационни капацитети на курортните населени места** и селищни образувания, курортите, курортните комплекси, ваканционните селища и вилните зони;
11. **необходимите мероприятия за брегозащита, опазване, възстановяване и подобряване естетическите качества на териториите**, мерките за опазване и възстановяване на характера на ландшафта и на културните ценности;
12. **териториите и зоните, в които не се допуска ново строителство и разширяване на строителните граници** на съществуващите урбанизирани територии;
13. **изискванията за наблюдение, поддържане, контрол и отчитане на плана и критериите за изменения на ОУПО.**

Конкретно формулираните задачи на ОУПО следва да са ориентирани към осигуряване на необходимите устройствени условия за опазване на защитените територии по Закона за защитените територии, защитените зони по Закона за биологичното разнообразие и режимите за устройство на териториите:

1. **устройствено зониране, осигуряващо минимално разширение на вече урбанизираните територии**, попадащи в зони с природозащитен режим;
2. **устройствени зони със занижени застроителни показатели и други устройствени правила и изисквания, осигуряващи спазването на природозащитните режими** и опазването на компонентите на околната среда като цяло;
3. **въвеждане на режими за превантивна защита за части от територията**, с действие до влизането в сила на планове за управление на природозащитени територии;
4. **защита на ценните горски територии и включването на части от тях в зелената система на общината** като озеленени територии за широко обществено ползване;

**3.2. Фази на разработване на Проекта**

Проектът на Общ устройствен план на Община Елин Пелин трябва да се разработи в две фази:

* Фаза Предварителен проект;
* Фаза Окончателен проект.

**3.3. Съдържание на Предварителния проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин**

Предварителният проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин трябва да съдържа текстови и графични материали.

**3.3.1.** **Текстови материали на Предварителния проект на Общия устройствен план на** Община Елин Пелин

Изискванията към проектната документация на предварителния ОУПО са дефинирани в Наредба №8. Съгласно чл.18 на тази наредба предварителният проект на **ОУПО съдържа текстови и графични материали.**

**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 поставянето на актуална **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 Елин Пелин.**

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

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

2. **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**.

3. **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);

4. **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;

5. **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;

6. **образование**: териториално разположение на обектите, образователни равнища, собственост;

7. **култура, включително обекти на недвижимото културно наследство**: териториално разположение, значимост, собственост;

8. **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;

9. **отдих и туризъм**: обекти, значимост, собственост, влияние в общото икономическо развитие.

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

1. **социално-икономическо развитие** (прогноза за): 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;

2. **пространствено развитие**: основно предназначение на териториите, режими на устройство и параметри за натоварването им, развитие на урбанизираните територии и на техническата инфраструктура;

3. **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.

**Текстовите материали** **се окомплектоват в папки формат А4 или А3** и съдържат следните задължителни елементи:

1. **Титулна страница**, на която се отразяват:

* + видът на плана – общ устройствен план (предварителен проект);
	+ обектът на планиране – община Елин Пелин;
	+ изпълнителят – физическо или юридическо лице;
	+ възложителят;
	+ главният проектант – квалификационна степен, име, презиме, фамилия, номер на документа за правоспособност, подпис;
	+ трите имена на лицето, представляващо и/или управляващо юридическото лице, извършило проектирането.

2. **Втора (вътрешна) страница**, на която се представя списък на авторския колектив, участвал в изработването на ОУП на общината – проектанти, сътрудници, консултанти и технически лица. Препоръчва се срещу името на всеки член на авторския екип да се посочи конкретното му участие, съобразно точките и подточките от съдържанието на текстовите и графичните документи.

3. **Трета страница**, на която се посочва съдържанието на текстовия и графичния материал.

**Обемът на текстовите материали не се ограничава**, както и приложените към него допълнителни таблици, фигури и схеми.

**3.3.2. Графични материали на Предварителния проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин**

**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:

1. **Опорен план на община Елин Пелин – актуализация (М 1:25 000).** Този чертеж се изготвя само в случаите, когато в периода между разработването на настоящото задание и предварителния проект за ОУПО са настъпили съществени промени в социално-икономическите, политическите или други значими за развитието на общината условия, които налагат актуализация на предоставения със Заданието Опорен план. Ако такава актуализация не е необходима, се пристъпва директно към изпълнението на следващата точка.

2. **Общ устройствен план на община Елин Пелин (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.).
* устройствено зониране, осигуряващо минимално разширение на вече урбанизираните територии, попадащи в зони с природозащитен режим;
* устройствени зони със занижени застроителни показатели и други устройствени правила и изисквания, осигуряващи спазването на природозащитните режими и опазването на компонентите на околната среда като цяло;
* въвеждане на режими за превантивна защита за части от територията, с действие до влизането в сила на планове за управление на природозащитени територии;
* защита на ценните горски територии и включването на части от тях в зелената система на общината като озеленени територии за широко обществено ползване;

3. **Схема на селищната структура в община Елин Пелин (М 1:50 000**), в която да е изяснена йерархизацията на населените места в селищната мрежа и взаимовръзките между отделните селищни единици.

4. **Схеми на транспортната мрежа и другите мрежи и съоръжения** на техническата инфраструктура на територията на община Елин Пелин:

* Схема на транспортната мрежа (М 1:50 000);
* Схема на водоснабдяването и канализацията (М 1:50 000);
* Схема на електроснабдяването (М 1:50 000);
* Сборна схема на техническата инфраструктура (М 1:50 000).

5. **Схема на защитените територии и защитените зони в община Елин Пелин (М 1:50 000)**, по смисъла на Закона за защитените територии, Закона за биологичното разнообразие и Закона за културното наследство.

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

1. 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).

2. Географски посоки и данни за ветровия режим.

3. 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).

4. 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).

Основните графични материали се представят на хартия или на друг недеформируем материал, позволяващи тяхното многократно използване, и в цифров вид върху технически носител.

**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.

**3.4. Съдържание на Окончателния проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин**

Окончателният проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин трябва да съдържа текстови и графични материали.

**3.4.1.** **Текстови материали на Окончателния проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин**

* Текстовите материали на Предварителния проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин, коригирани и допълнени съобразно решенията на експертните съвети, проведените обществени обсъждания и становищата на заинтересуваните централни и териториални администрации.
* Доклад за изпълнение на препоръките към Предварителния проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин

**3.4.2.** **Графични материали на Окончателния проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин**

* Графичните материали на Предварителния проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин, коригирани и допълнени съобразно решенията на експертните съвети, проведените обществени обсъждания и становищата на заинтересуваните централни и териториални администрации.
* Графичните материали на Окончателния проект на Общия устройствен план на Община Елин Пелин, към които има препоръки и бележки, се изработват наново.

**4. Изисквания към съдържанието на Доклада за Екологичната оценка и Доклада за Оценката за съвместимост по чл. 31 от ЗБР**

**4.1. Доклад за Екологична оценка (ЕО)**

Докладът за Екологична оценка (ЕО) се изготвя съгласно изискванията на чл. 86, ал. 3 от ЗООС и Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми

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

* Съдържателна част съгласно изискванията на чл. 86, ал. 3 от 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 последствия за околната среда и здравето на хората от осъществяването на предложенията за изменение па 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.

**4.2. Доклад за Оценка за съвместимост**

Докладът за Оценка за съвместимост (ОС) се изготвя съгласно изискванията на Наредбата 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.

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 Наредбата 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:
	+ 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 па отрицателно въздействие съобразно нормативните критерии;
	+ наличие на обстоятелства по чл. 33 от ЗБР и предложение за конкретни компенсиращи мерки по чл. 34 от 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;