

# ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Относно обект:

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ИОУП) НА  
ОБЩИНА ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ**  
за поземлени имоти с идентификатори 17395.118.3 и 17395.119.4  
по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на  
гр. Гоце Делчев, община Гоце Делчев

## 1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Възложител на проекта за изменение на общия устройствен план на община Гоце Делчев е община Гоце Делчев.

## 2. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПЛАНА

Проектът за изменение на Общ устройствен план на община Гоце Делчев, одобрен с Решение №191/18.12.2020 г. от Протокол №17 на Общински съвет Гоце Делчев, се изработва на основание чл. 135, ал. 5 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), при спазване на действащата законова и нормативна уредба.

Необходимостта от изработването на плана се обосновава от настъпването на промени в общественоеикономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът и от възможността за създаване на предпоставки за осъществяване на бъдещите инвестиционни намерения на община Гоце Делчев.

Изменението на ОУПО Гоце Делчев за ПИ с идентификатори **17395.118.3** и **17395.119.4** по КККР на гр. Гоце Делчев се изработва в съответствие с чл. 125 от ЗУТ и въз основа на **Решение № 334** и **Решение № 335** от **Протокол №28/28.10.2021г.** на Общински съвет Гоце Делчев за одобряване на заданията и за допускане на устройствената процедура.

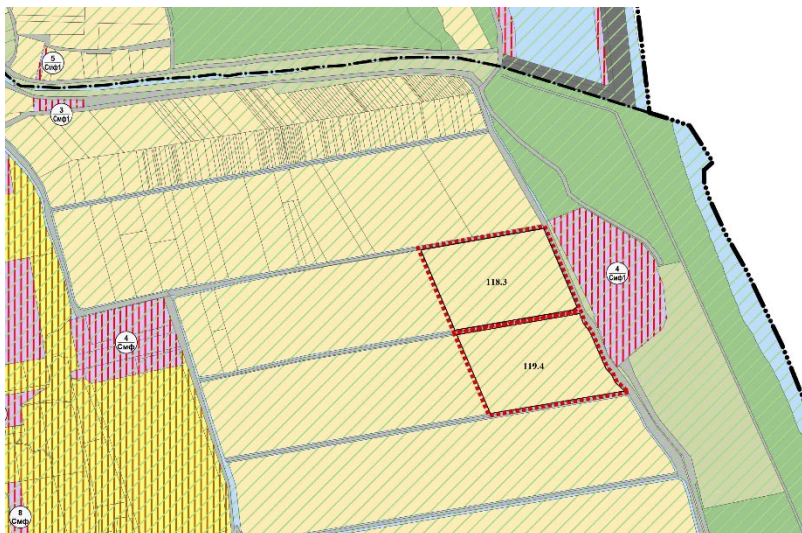
## 3. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА

Проектът за ИОУПО Гоце Делчев има за цел да предложи условия и решения за създаване на необходимите предпоставки за осъществяване на бъдещите инвестиционни намерения на собственика на имотите, които ще допринесат за общественоеикономическото и социално развитие на общината. Изменението на плана ще създаде устройствена основа за изработване на подробен устройствен план (ПУП), който от своя страна ще послужи за промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски цели и за издаване на визи за проучване и проектиране в съответствие с чл. 140 от ЗУТ.

## 4. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ НА ИОУПО

Територията, обект на изменението на ОУПО Гоце Делчев, попада изцяло в землището на гр. Гоце Делчев и включва ПИ с идентификатори **17395.118.3** и **17395.119.4** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-71/02.10.2009 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра.

Общата площ на територията, попадаща в обхвата на изменението на ОУПО, е **50,115** дка.



## 5. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

В съответствие с данните от КККР, скиците, издадени от СГГК-Благоевград и удостоверенията, издадени от „Напоителни системи“ ЕАД (клон Струма-Места) поземлените имоти в териториалния обхват на разработката имат следните характеристики:

### **ПИ с идентификатор: 17395.118.3**

- местоположение: обл. Благоевград, общ. Гоце Делчев, гр. Гоце Делчев; м. Мочура
- площ: 24 956 кв. м;
- стар номер: 118002;
- вид територия: земеделска;
- начин на трайно ползване: нива;
- вид собственост: частна;
- категория на земята: пета;
- поливност на земята: неполивна.

### **ПИ с идентификатор: 17395.119.4**

- местоположение: обл. Благоевград, общ. Гоце Делчев, гр. Гоце Делчев; м. Мочура
- площ: 25 159 кв. м;
- стар номер: 119001, 119002;
- вид територия: земеделска;
- начин на трайно ползване: нива;
- вид собственост: частна;
- категория на земята: пета;
- поливност на земята: неполивна.

ПИ с идентификатори 17395.118.3 и 17395.119.4 са разположени североизточно от гр. Гоце Делчев и са транспортно достъпни от преминаващите в близост селскостопански пътища. Съгласно КК, обаче, имотите, обект на ИОУПО не граничат непосредствено с пътища, а в по-голямата си част са отделени от други поземлени имоти със статут по НТП на напоителни канали. За обезпечаването на достъпа при последващото подробно устройствено планиране следва да се проведат необходимите съотносими процедури като учредяване право на преминаване, парцеларни планове, изменение на кадастралната карта и пр., в зависимост от конкретните условия.

Поземлени имоти с идентификатори 17395.118.3 и 17395.119.4 **не попадат** в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и **попадат** в една защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), а именно:

## **Защитена зона по Директива 79/409/ЕЕС за опазване на дивите птици "Места" с код BG0002076.**

Съгласно предписанията на компетентния орган РИОСВ – Благоевград за настоящия проект за частично изменение на ИОУПО Гоце Делчев следва да се извършват **екологична оценка и оценка за съвместимост** с предмета и целите на опазване в защитените зони.

На територията, предмет на разработката, не се предвижда изграждането на нови предприятия и/или съоръжения с нисък или висок рисков потенциал.

В границите на ПИ с идентификатори 17395.118.3 и 17395.119.4 **не попадат** недвижими културни ценности (НКЦ) съгласно регистъра на НИНКН и автоматизираната информационна система „Археологическа карта на България“ (АИС АКБ) и имотите, предмет на ИОУПО, не са част от териториалния обхват на защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство (НКН), съгласно Закона за културното наследство (ЗКН). Видно от **удостоверения с изх. No. 7000-537/24.09.2025г. и No. 7000-538/24.09.2025г., на НИНКН** в границите на проектната територия няма данни за наличие на НКЦ и, съгласно предписанията, ако при реализацията на инвестиционните намерения при дейности, свързани с нарушаване на целостта на земния пласт, се открият структури и находки, които имат признаци на културни ценности по смисъла на чл. 146, ал.3 от ЗКН, дейността се спира и съгласно чл. 160, ал.2 се прилага разпоредбата на чл. 72 от същия закон.

Съгласно одобрения с Решение №191/18.12.2020 г. от Протокол №17 на Общински съвет Гоце Делчев Общ устройствен план на община Гоце Делчев, ПИ в обхвата на ИОУПО представляват земеделски територии със забрана за промяна на предназначението за неземеделски цели.

### **6. ПРЕДВИЖДЕНИЯ НА ПРОЕКТА**

С проекта за изменение на ОУПО се осигурява устройствената възможност за реализиране на инвестиционните намерения на собственика на ПИ за производство на строителни материали, конструкции и изделия като се **предвижда смесена многофункционална устройствена зона „Смф“**, която е в съответствие с одобрените устройствени зони в ОУПО Гоце Делчев, при следните пределно допустими устройствени параметри:

- Височина на застрояване: макс. 15м.
- Плътност на застрояване (Пл): макс. 70%.
- Интензивност на застрояване (Кинт): макс. 2,2.
- Озеленена площ (Позел.): мин. 25%, като половината е отредена за дървесна растителност.

Проектът за ИОУПО Гоце Делчев е изработен и представен съгласно действащата нормативна уредба в устройственото планиране – ЗУТ, Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (загл. изм. - дв, бр. 22 от 2014 г., в сила от 11.03.2014 г.) и Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони в сила от 13.01.2004 г. - издадени от Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ).

### **7. ЕТАПИ НА ИЗРАБОТВАНЕ**

Проектът за изменение на общ устройствен план на Община Гоце Делчев се изработва еднофазно във фаза окончателен проект.

### **8. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА РАЗРАБОТКАТА**

Обем и съдържание на ИОУПО Гоце Делчев:

№	Проектни материали	Мащаб	Хартиен носител (бр.)	Недеф. основа (бр.)	Цифров носител (бр.) / [формат]
I.	Текстова част				
I.1.	Обяснителна записка	-	3	-	1 / [*.PDF]
II.	Графична част				
II.1.	Чертеж, съдържащ: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Опорен план/Извадка от действащ ОУПО</li> <li>• Проект за изменение на ОУПО</li> </ul>	1:5000 1:5000	2	1	1 / [*.PDF]

Изготвили: .....  
д-р арх. и урб. Диана Иванова

.....  
инж. и урб. Светлозар Благоев

Възложител: .....  
Община Гоце Делчев