

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

ОБЕКТЪТ НА ПЛАНИРАНЕ: ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ЕЛЕКТРА-КОНСУЛТ” ЕООД,
гр. София, с. Мировяне, ул. Ветрен № 4
представявано от Светослава Иванова

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО
гр. Сливница, 2200, пл. "Съединение" № 1

**Колектив
с ръководител:** **проф. д-р арх. Борислав Борисов**
удостоверение за пълна проектантска
регистрационен номер 00614

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО



*КОЛЕКТИВ с ръководител проф. д-р. арх. Б. Борисов и
водещи експерти арх. Р. Николова, инж. Е. Бабачева, инж. М.
Стоичков, инж. Л. Куцарова, инж. М. Васев, инж. Вл. Николов,
арх. Я. Борисова*

*Община Кочериново
2014 г.*

СЪДЪРЖАНИЕ

Част I. ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА /ОУПО/ КОЧЕРИНОВО.

ИНФОРМАЦИОННО ОБЕЗПЕЧАВАНЕ. АНАЛИЗ И БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ 5

1.	ВЪВЕДЕНИЕ	5
2.	РЕГИОНАЛНИ ВРЪЗКИ.....	6
2.1.	ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	6
2.2.	РЕГИОНАЛЕН КОНТЕКСТ – РЕГИОНАЛНИ ПРОБЛЕМИ, ...	6
	В Т.Ч. ПРОСТРАНСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, СОЦИАЛНИ, КУЛТУРНИ, ЕКОЛОГИЧНИ, КОМУНИКАЦИОННИ И ДР.....	6
3.	СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ.....	11
3.1.	Демография и трудов потенциал	11
3.2.	Анализ на стопанския сектор на община Кочериново	12
3.2.1.	Селско и горско стопанство	13
3.2.2	Промисленост	15
3.2.3.	Търговия и услуги	16
4.	ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ-СОЦИАЛНА БАЗА:	20
5.	НЕДВИЖИМО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО.....	22
6.	ТЕРИТОРИАЛНИ ПРОУЧВАНИЯ, ПРИРОДНИ УСЛОВИЯ И РЕСУРСИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО	26
6.1.	Релеф и климат	26
6.2.	Водни ресурси.....	27
6.3.	Почвено плодородие	27
6.4.	Растителен и животински свят.....	27
6.5.	Сеизмичност	28
6.6.	ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО.....	28
6.7.	Изводи и изисквания на ОУПО	30
7.	ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ по Закона за защитените територии и защитените зони по Закона за биологичното разнообразие	30
7.1.	ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ:	30
7.2.	Обхват на териториите с особена териториалноустройствена защита в община Кочериново.	31
7.3.	Устройствени зони, засягащи защитени зони BG 0002107 Бобошево, BG 0002099 Кочериново и BG 0001013 Скрино.....	32
7.4.	ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО.....	40
8.	ОБИТАВАНЕ	45
9.	ПЛАНОВА ОСИГУРЕНОСТ	49
10.	ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	49
10.1.	Транспортна инфраструктура	49
10.2.	Инженерна инфраструктура	50
10.3.	Изисквания на ОУПО по отношение на техническата инфраструктура	52
11.	ЕКОЛОГИЧЕСКИ УСЛОВИЯ И АСПЕКТИ НА ОУПО	55
11.1.	ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	55
11.2.	ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО	59

ЧАСТ II. ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО-ПРЕДВАРИТЕЛЕН
ПРОЕКТ.....61

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНАТА.....	61
2. ПРАВИЛА И НОРМИ.....	67
2.1. ЧАСТ ПЪРВА: ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	67
2.2. ЧАСТ ВТОРА – ЗОНИРАНЕ И УСТРОЙСТВЕНИ РЕЖИМИ.....	67
2.2.1. Урбанизирани зони	68
2.2.2. Извънурбанизираните територии	79
3. ПРИЛАГАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ПЛАНА.....	82
4. ТАБЛИЦА НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ РЕЖИМИ И ПАРАМЕТРИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ.....	83
5. ИНФОРМАЦИОННО ОСИГУРЯВАНЕ.....	85
6. ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	86
7. ПРИЛОЖЕНИЕ БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА.....	87

ЧАСТ I. ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА /ОУПО/ КОЧЕРИНОВО. ИНФОРМАЦИОННО ОБЕЗПЕЧАВАНЕ. АНАЛИЗ И БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Общият устройствен план е стратегически важен документ за управлението на община Кочериново. С общия устройствен план на общината се определят:

1. Общата структура на територията - предмет на плана, 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;

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 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 ЗУТ.

ОУПО се изработва въз основа на заданието по чл. 125 и 126 ЗУТ и на допълнителна информация от централните и териториални администрации и експлоатационни дружества, предоставена на изпълнителя от възложителя.

Настоящия ОУПО е изготвен съгласно структурата на текстовата част към ОУПО, определена по Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. В ОУПО е предоставена налична обща информация за съществуващото състояние, перспективи и заложили цели в други стратегически документи за развитието на община Кочериново – Общински план за развитие, Регионалният план за развитие на Югозападен район и др.

С ОУПО са определени главните цели, които трябва да се постигнат с плана, както и конкретни специфични за община Кочериново цели и приоритети.

Определени са изискванията на ОУПО по отношение на **Защитените територии по Закона за защитените територии и защитените зони по Закона за биологичното разнообразие и Защитените територии по Закона за културното наследство**

Към ОУПО е изработен и опорен план на територията на община Кочериново, въз основа на наличните планове и карти. В ОУПО е посочена необходимостта от актуализация на съществуващите застроителни и регулационни планове на населените места, КВС и частични кадастрални карти към момента на изработване. Определени са фазите за изработване на ОУПО, прогнозният период и съдържанието на плана в съответствие с Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

ДОКУМЕНТИ И ПРОЕКТИ, относими към ОУПО са:

Общински план за развитие на община Кочериново – Актуализация 2007-2013г.

Регионален план за развитие на югозападен район от ниво 2 - за периода 2014-2020

Регионален генерален план за водоснабдяване и канализация на обособена територия на ВиК „Кюстендилска вода“ ЕООД гр. Кюстендил, Възложител: МРРБ

Интегриран воден обект - гр. Кочериново - проект по процедура BG161PO005/11/1.12/02/25 „Подобряване и развитие на инфраструктурата на питейните и отпадъчни води в агломерация между 2000 и 10 000 е.ж.“ по приоритетна ос 1 на ОПОС.

2. РЕГИОНАЛНИ ВРЪЗКИ

2.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Местоположение и граници

Община Кочериново се намира в югозападната част на Република България и съгласно разпоредбите на Закона на регионалното развитие в югозападен район за планиране. Разположена е от двете страни на средното течение на р. Струма и долната третина на р. Рилска. На север общината граничи с община Бобошево, на изток с община Рила, на запад с община Невестино и на юг с община Благоевград. С изключение на последната всички останали са в териториалния обхват на Област Кюстендил.



Община Кочериново е една от деветте общини в границите на Кюстендилска област. Заема площ от **182,306 км²** и се подрежда на предпоследно място по територия в рамките на областта. Освен община Кочериново, в рамките на областта влизат и общините Кюстендил, Невестино, Рила, Дупница, Трекляно, Бобов дол, Сапарева Баня и Бобошево.

2.2. РЕГИОНАЛЕН КОНТЕКСТ – РЕГИОНАЛНИ ПРОБЛЕМИ, В Т.Ч. ПРОСТРАНСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, СОЦИАЛНИ, КУЛТУРНИ, ЕКОЛОГИЧНИ, КОМУНИКАЦИОННИ И ДР

Национални приоритети за регионално развитие

Регионалният план за развитие на Югозападен район от ниво 2 (2014-2020 г.) визира период от седем години. Това е период, белязан с усилията за преодоляване на ефектите от глобалната криза, поставящ на изпитание всички нива на планиране и функциониране, в който успехът е функция от степента на съобразяване с основните предизвикателства:

- *Демографските промени* – застаряване, намаляване на населението, обезлюдяване, миграция;
 - *Глобализацията* – необходима конкурентоспособност – качество, ефективност;
 - *Климатичните промени* – уязвимост от наводнения, засушавания и др.;
- Енергийната зависимост* – увеличаващ се риск, диверсификация, ВЕИ, енергийна ефективност

Потенциалите за развитие, разкрити в НСРР и потвърдени от областните и общински администрации на ЮЗР, са:

- Стратегическото и възлово разположение на района по направленията на европейските транспортни коридори, границата с три държави и добре развитата мрежа от регионална и местна транспортна инфраструктура са потенциал за трансграничното, междурегионално и транснационално сътрудничество;
- Изграждането на автомагистрала “Струма” е с важна роля за подобряване на свързаността на района и за повишаване на икономическата значимост особено на южната му част. Подобна роля ще изиграе връзката през Кюстендил към Република Македония;
- Високата достъпност до железопътен транспорт /висока гъстота на жп гарите и спирките и наличието на два ГКПП/, високата гъстота на първокласни пътища и автомагистрали, както и наличие на международното летище – София подкрепя развитието на бизнеса, търговията и туризма;
- Наличието на национален и европейски административен, икономически и културен център - столицата София, благоприятства икономическите и културни връзки и сътрудничеството;
- Високата степен на изграденост на социалната и инженерната инфраструктура и концентрацията на висши училища и изследователски центрове са иновативен потенциал за регионалната икономика;
- Силната концентрацията на ресурси - финансови, материални и човешки /положителна тенденция в динамиката на естествения прираст/ в района и столицата и наличието на квалифицирани кадри в различните сектори на икономиката правят района привлекателен за развитие на иновации и бизнес;
- Разнообразните климатични, геоложки и хидроложки условия, уникалната флора и фауна, богатото разнообразие на видове, съобщества и природни местообитания, както и фактът че на територията попадат Национални и Природни паркове с голяма значимост, представляват неоценим потенциал за развитието на туризма и за съхраняване на богато биоразнообразие с общоевропейско значение

Одобренията от Министерски съвет¹ Национална визия, стратегически цели и приоритети на Националния план за развитие задават базисната икономическа, демографска и социална рамка за бъдещо развитие на регионите и страната като цяло, както и основните насоки за провежданото регионално планиране и политика от органите на местно самоуправление, включително от община Кочериново.

На тази основа формулираните в последващото изложение на Общинския план за развитие визия, стратегически цели и приоритети на община Кочериново са съобразени изцяло с националните такива. Последните са:

Визия Визията на Националния план за развитие е България да бъде страна с високо качество на живот, основано на устойчиво социално-икономическо развитие в процеса на цялостно интегриране в Европейския съюз. Тази визия ще бъде постигната чрез следните стратегически цели и приоритети за развитие:

Стратегически цели

1. Достигане и поддържане на висок икономически растеж чрез динамична икономика на знанието в съответствие с принципите на устойчивото развитие.
2. Повишаване на потенциала на човешкия капитал и достигане на равнища на заетостта, доходите и социалната интеграция, осигуряващи високо качество на живот.

Стратегически приоритети за развитие

1. Подобряване и развитие на базисната инфраструктура
2. Развитие на човешките ресурси и подобряване на социалната инфраструктура
3. Повишаване на конкурентноспособността на българската икономика
4. Устойчиво и балансирано регионално развитие
5. Развитие на селските райони и земеделието

Градовете на територията на ЮЗР, които влияят на развитието на община Кочериново се класифицират , както следва:

- **в 1-во ниво** - столица София, център с европейско значение за националната територия;
- **в 3-то ниво** – средни и средноголеми градове - центрове с регионално значение - Перник, Кюстендил, Благоевград , Дупница, Петрич – 5 бр. ;
- **в 4-то ниво** - малки градове с микрорегионално значение за територията на група общини – Своге, Самоков, Ихтиман, Костенец, Елин Пелин, Пирдоп, Златица, Етрополе, Костинброд, Ботевград, Сливница, Брезник, Радомир, Банско, Разлог, Сандански, Гоце Делчев, Трън.
- **в 5-то ниво** са много малките градове и села като **Кочериново**, това са центрове с общинско значение за територията на съответните общини - Белица, Гърмен, Кресна, Сатовча, Симитли, Струмляни, Хаджидимово, Якоруда; Бобовдол, Бобошево, Невестино, Рила, Сапарева баня, Трекляно; Земен, Ковачевци; Антон, Божурище, Годеч, Горна малина, Долна баня, Драгоман, Копривщица, Мирково, Правец, Чавдар, Челопеч.

Градовете от 1-во, 2-ро и 3-то йерархични нива формират основната опорна мрежа от урбанистични центрове в националната територия и имат важно териториалноустройствено значение за региона. Икономическото значение на тези градове се изразява във факта, че в тях се формира основният дял на brutния вътрешен продукт и се реализира икономическия растеж. На тях се пада основната роля за осъществяване на публичните услуги от високо ниво. В тях са разположени висшите учебни заведения и основните научни и иновационни центрове. В тези градове е развита основната мрежа от обекти на здравеопазването. Те са важни центрове на културата. На 1-во йерархично ниво е Столицата, като център с европейско значение. НКПР предвижда по-нататъшно стимулиране на качественото, интензивно развитие и ограничаване на екстензивното развитие. Тя има потенциал да премине в по-горна категория на европейските Metropolitan European Growth Area (MEGA), която се определя от оценките за население, икономически функции, конкурентноспособност, свързаност, знания. Реализирането на тази цел зависи от цялостното социално-икономическо и културно развитие на София, подпомагано от разнообразни политики и инструменти. В ЮЗР не попада град-център от второ йерархично ниво. Градовете от 3-то йерархично ниво са разположени сравнително равномерно в територията. В трето йерархично ниво в района са 5 града – 3 областни центрове (Благоевград, Кюстендил и Перник) и два други средни града – Дупница и Петрич. Основен опорен център в долината

на Струма е **Благоевград**. Той има потенциал да се развие до по-горно, второ ниво и играе съществена роля за цялостното развитие на община Кочериново. Територията на община Кочериново е с център много малък град - административен, стопански и обслужващ център за населението на собствената си общини от 5-то ниво центрове с общинско значение. В аспекта на горната класификация и териториалната близост на двата общински центъра - градовете Кочериново и Благоевград, както и съхраняването на голяма част от исторически сложилите се връзки между двата града и населените места от двете общини, са един от основните фактори за многообразието на сегашните връзки между двете общини. Независимо, че се намират в две области, териториалната близост е в основата на трайни и съществени за местното население връзки. Външните връзки се анализират в няколко главни териториално-икономически аспекти: месторабота, обитаване-жилища. През последните няколко години се реализират външни взаимноизгодни връзки между двете общини по линия на големи надобщински (регионални) проекти в сферата на екологията. Такъв проект е регионалното депо за твърди битови. *Определящи са трудови пътувания, между двете общини и обслужване на населението в сферата на здравеопазването и болнична лечебна помощ, в сферата на културата- посещение на големи културни празници и други мероприятия, които са с надобщински характер, ученически пътувания в професионалните гимназии*

ВРЪЗКИ С ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ – Кюстендил е областен център на областта, в чиито административни граници е община Кочериново, като външните връзки с областния център са свързани с административното обслужване на населението, институциите на съдебната система, трудови пътувания, икономически и културни връзки.

Външните връзки с община Дупница са традиционно в сферата на трудови пътувания, здравеопазване и правното обслужване на населението *от структурите на съдебната власт*. Институциите на съдебната система (районен съд, районна прокуратура и районната следствена служба) също са локализиращи на територията на гр. Дупница. В техния съдебен район попада и община Кочериново.

Външните връзки с община Рила са най-вече в сферата на туризма и определени икономически дейности. Степента на интензивност и проявлението на външните връзки между двете съседни общини са по-слабо изразени в сравнение с тези между общини Кочериново и Благоевград и Дупница Същите са по линия на:

- *определени икономически дейности*. Свързани са предимно с дърводобива и ловното стопанство
- *обща проект в сферата на планинския туризъм*.

На територията на община Рила в землището на с. Пастра се намира общински имот на община Кочериново- гора .

Устройствени приоритети в общинската политика

Липсата на съвременна планова основа в обхвата на цялата територия затруднява провеждането на пълноценна общинска устройствена политика, основана на обща стратегия за развитие с ясни приоритети.

Необходимостта от създаване на съвременна планова основа обосновава ОУПО.

Социално-икономическите, устройствените и инвестиционните процеси и приоритети на управлението са свързани с количествено и качествено развитие на техническата и

социалната инфраструктури и комуналното обслужване, подобряване на физическата среда и качеството на живот, осигуряване на социално-икономическото развитие при гарантирано опазване на природните и антропогенни ресурси с обществена значимост и на екологичната обстановка .

Устройствените и инвестиционно-строителни интервенции “на парче” влияят негативно върху устойчивостта на развитие на системите и могат да компрометират бъдещи обществено значими реализации, както и частните интереси на всеки един от жителите и поземлените собственици на територията на общината. Увеличава се потенциалният риск по отношение състоянието на природната среда и опазването на ресурсите.

Инвестиционната активност, провокираща екстензивна урбанизация, както и промените в законовата среда през последните години значително изпреварват обновяването на плановата основа за управление на устройствените процеси в населените места и новосъздадените селищни образувания . Органите на местното самоуправление и местната администрация практически са лишени от законоустановен съвременен инструментариум за провеждане на общинската устройствена политика, основана на цялостна стратегия за устройствено развитие, за опазване на ресурсите, за извеждане на приоритетите при съчетаване на публичния и частните интереси и за ефикасно управление и контрол върху инвестиционната активност на цялата общинска територия.

За осигуряване плановата основа на управлението в описания контекст, Законът за устройство на територията (ЗУТ, обн. ДВ бр.1, 02.01.2001 г., с изм. и доп.) регламентира изработването на общ устройствен план на община (ОУПО) Кочериново, който обхваща населените места в общината и техните землища. Предназначението на тези планови документи е дефинирано по-подробно в чл. 106 от закона, а прогнозният период – 15-20 години в чл. 17, ал. 3 от Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените планове. Настоящата разработка съдържа данни и анализ на моментното състояние и проблеми на физическата среда и основните функционални системи на територията, действащите режими на особена териториалноустройствена защита, както и структурата и териториалната насоченост на инвестиционната инициатива. На тази основа са изведени целите, задачите, и общите изисквания към бъдещото устройствено планиране на общинската територия и отделните ѝ структурни елементи, с оглед преодоляване на проблемите, за подпомагане на положителните намерения и тенденции в развитието и за реализиране на обществените приоритети.

За изготвяне на ОУПО са използвани данни от стратегическите документи по ЗРР на нивата на Югозападен регион за планиране, област Благоевград и област Кюстендил и община Кочериново, респ. техните междинни оценки и актуализации; общински стратегии, програми и планове; актуални данни и документи, предоставени от националната статистика, от държавни и общински ведомства и служби; данни от общинската администрация и населението. За нуждите на разработката са използвани наличните кадастрални планове и карти за землищата на населените места в община Кочериново- картата на възстановената собственост в останалите землища, регулационните планове на населените места (НМ), както и данни от проекти за устройствени планове. При изработването на ОУПО са отчетени взаимовръзките, взаимозависимостите и възможностите за развитие в регионален контекст, с оглед осигуряване на балансирано растеж и създаване на устройствени условия за реализация на проекти с надобщинско значение и/или на съвместни проекти със съседни общини.

В план-схемите към ОУПО се отразят главните инфраструктурни регионални връзки на териториалното развитие на община Кочериново със съседните общини- Автомагистрала

Струма, водоснабдителни мрежи, канализационни мрежи и ПСОВ, електропреносна и ел разпределителна мрежа, оптична кабелна инфраструктура, пътна инфраструктура, жп инфраструктура, отпадъци- регионално депо, главни туристически маршрути и др.

3. СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ:

-демография

-структура за 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

3.1. ДЕМОГРАФИЯ И ТРУДОВ ПОТЕНЦИАЛ

В табличен вид са представени актуални данни за населението на община Кочериново към 2013г

Населено място	Постоянен адрес Общо:	Настоящ адрес Общо:
гр. Кочериново	2099	2346
с. Бараково	292	528
с. Боровец	71	97
с. Бураново	123	136
с. Драгодан	67	83
с. Крумово	47	97
с. Мурсалево	350	473
с. Пороминово	355	482
с. Стоб	550	704
с. Фролош	114	155
с. Цървище	61	62
Всичко за Общината:	4129	5163

Данни от Общински план за развитие на община Кочериново:

Разпределение на населението по район, пол и възраст. Ястото на община Кочериново спрямо страната, Югозападен район и Кюстендилска област

Райони за планиране, области и общини	Общо	Мъже	Жени	Под трудоспособна възраст	В трудоспособна възраст	Над трудоспособна възраст
	Брой					
България	3 780127	3 3790840	3 401043	1209566	4746532	1845175
Югозападен	6 211003	1014574	2 109546	304585	1328396	477055
Кюстендил	156376	76292	80084	21975	91144	43257
Бобов дол	11129	5693	5436	1568	6458	3103
Бобошево	3515	1616	1899	399	1516	1600
Дупница	50250	24416	25834	7685	30910	11655
Кочериново	6220	2964	3256	716	3056	2448

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Кюстендил	67723	32898	34825	9559	40609	17555
Невестино	3919	1889	2030	232	1256	2431
Рила	3795	1899	1896	514	2077	1204
Сапарева баня	8630	4321	4309	1253	4844	2533
Трекляно	1195	596	599	49	418	728
Структура /% от общото население/						
България	100,00	48,59%	51,41%	15,50%	60,84%	23,65%
Югозападен	100,00	48,08%	51,92%	14,44%	62,96%	22,61%
Кюстендил	100,00	48,79%	51,21%	14,05%	58,29%	27,66%
Бобов дол	100,00	51,15%	48,85	14,09%	58,03%	27,88%
Бобошево	100,00	45,97%	54,03	11,35%	43,13%	45,52%
Дупница	100,00	48,59%	51,41	15,29%	61,51%	23,19%
Кочериново	100,00	47,65%	52,35	11,51%	49,13%	39,36%
Кюстендил	100,00	48,58%	51,42	14,11%	59,96%	25,92%
Невестино	100,00	48,20%	51,80	5,92%	32,05%	62,03%
Рила	100,00	50,04%	49,96	13,54%	54,73%	31,73%
Сапарева баня	100,00	50,07%	49,93	14,52%	56,13%	29,35%
Трекляно	100,00	49,87%	50,13	4,10%	34,98%	60,92%

3.2. АНАЛИЗ НА СТОПАНСКИЯ СЕКТОР НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО

Икономиката на общината се характеризира с аграрно-промишлена структура, в която през последните години развитието на селскостопанските дейности е с изпреварващи темпове пред тези на отраслите в индустрията.

Растениевъдство- относително най-голям дял заемат секторите овощарство, зеленчукопроизводство и тютюнопроизводство. Развитието на растениевъдството в общината има изключително голям потенциал предвид високия дял на обработваемите овощни масиви, благоприятните климатични и почвени условия, традициите в селскостопанското производство и високото качество на продукцията.

Животновъдство- представено е предимно чрез месопроизводство в секторите говедовъдство и свиневъдство и млекопроизводство в секторите говедовъдство и козевъдство. Географските условията и по-конкретно релефът и сухоустойчивата растителност в общината благоприятстват развитието на животновъдните дейности. Към момента отглеждането на животни се осъществява предимно в лични стопанства.

В отраслите на **индустрията** основно значение има леката промишленост, развиваща се предимно чрез дейността на няколко частни производствени цеха. Най-силно представена е шивашката дейност, дървообработването и млекопреработването.

През последните години, поради липсата на подходящ икономически климат, много от предприятията в общината, занимаващи се с производство на хранителни и нехранителни

продукти, преустановяват дейност. Не се развиват и имащите преди години определящо значение: въгледобив, машиностроене и производство на строителни материали.

Търговската дейност и услугите в община Кочериново се характеризират със задоволително равнище на развитие. С най-голям относителен дял са търговските обекти за хранителни стоки и питейните заведения. Банковият и застрахователен сектор в общината са слабо представени.

Сферата на **туризма** в региона на Кочериново е не достатъчно развита. Общината обаче е с висок потенциал за привличане на туристи, поради близостта на Рилския манастир и наличието на природни и културно-исторически забележителности.

3.2.1. Селско и горско стопанство

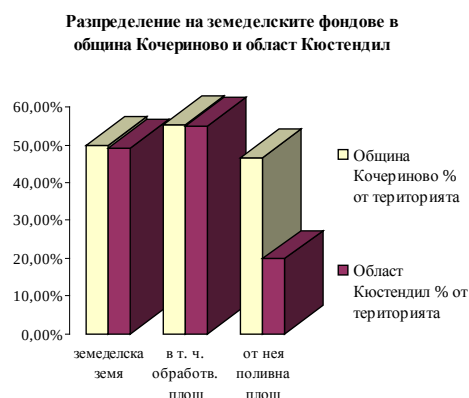
Земеделски и горски фондове

Община Кочериново разполага с 91 191 дка земеделска земя, заемаща относително висок дял - около 50% от територията на общината. В общия земеделски фонд 50 439 дка или 55,31% представляват обработваеми земи. От тях 23 503 дка, респ. 46,60% са заети с поливни площи.

Като относителен дял, общият земеделски фонд и обработваемата земя в община Кочериново не се отличават съществено от данните за област Кюстендил. Земеделските терени в Кюстендилска област заемат 49,20% от територията ѝ. От тях близо 55% представляват обработваеми земи. Изключение от общата тенденция е относителният дял на поливните площи, които в рамките на областта са значително ниски – едва 19,75% от обработваемите земи.

Сравнителни данни на разпределение на земеделския фонд в община Кочериново и област Кюстендил

Земеделски фондове	Община Кочериново		Област Кюстендил	
	%	Площ /дка/	%	Площ /дка/
земеделска земя	50,02%	91 191	49,20%	1 501 276
в т. ч. обработваема площ	55,31%	50 439	54,98%	825 467
от нея поливна площ	46,60%	23 503	19,75%	163 020



Земеделските земи в община Кочериново, както и относително ниският дял на другите територии в общината (инфраструктурни, урбанизирани, водни площи и територии за добив и депониране) са реални предпоставки за развитие на предприемачество в областта на растениевъдството. От своя страна наличието на достатъчно горски фондове в общината създава благоприятни условия за развитие на различни животновъдни дейности, гъбопроизводство и билкосъбиране.

Горският фонд в община Кочериново заема 40,5% от общата ѝ територия. Фондът е разположен върху терен от 73 851 дка.

Площта на горския фонд в границите на горите, собственост на община Кочериново, възлиза на 520,1674 ха, съгласно Решение №2СР/06.08.08. на Общинска служба „Земеделие“ гр Кочериново. Предмет на горскостопански план са горските територии

сабственост на община Кочериново, в землището на с.Пастра с ЕКАТТЕ 55539, община Рила. Поради високия процент на лесистост- 75,3%, горите на територията са собственост на община Кочериново в землището на с.Пастра са от съществено значение за икономиката на област Кюстендил. Преобладаващата част от горите в района са иглолистни – 55% от залесената площ. Тези горски територии попадат в обхвата на дейност на ДГС „Дупница“ Част от общинската гора в землището на с. Пастра попадат в защитена. територия

Растениевъдство

Под влияние на подходящите природни и климатични особености в региона, растениевъдството в община Кочериново се очертава като водещ отрасъл за развитието на местната икономика. Кочериново е част от “овощната градина на България” – Кюстендилска област, където се намират около 20% от черешовите и ябълковите масиви в страната. Това е един от основните фактори, които обуславят потенциала за развитие на растениевъдството в региона.

На територията на община Кочериново са разположени обширни градини с насаждения от череши и ябълки. Обработваемите площи, заети с овощни култури преобладават, но през последните години намаляват като относителна стойност. Освен в сектора на овощарството, района на Кочериново има традиции в зеленчукопроизводството, отглеждането на житни култури и тютюн.

Селскостопанският фонд в общината заема територия от 88 897 дка. Най-големите площи от него (заемащи близо 50%) са съсредоточени в гр. Кочериново, с. Флорош и с. Цървище.

Селскостопански фонд по населени места в община Кочериново

Селскостопанският фонд по населени места в община Кочериново е следния:

Населено място	Селскостопански фонд в дка
гр.Кочериново	1481,149
с. Бараково	793,377
с. Пороминово	2800,077
с. Стоб	2418,087
с. Мурсалево	750,528
с. Драгодан	2183,821
с. Цървище	7155,144
с. Фролош	19221,000
с. Боровец	418,672
с. Бураново	2308,741

Въпреки добрата териториална осигуреност и произтичащите от това предпоставки за съвместни селскостопански дейности, кооперациите и сдруженията в общината остават все по-малко. От функциониращите девет земеделски организации през 1999 г., в началото на 2005 г. са четири. На територията на общината със земеделие и преработка на селскостопанска продукция се занимават следните кооперации:

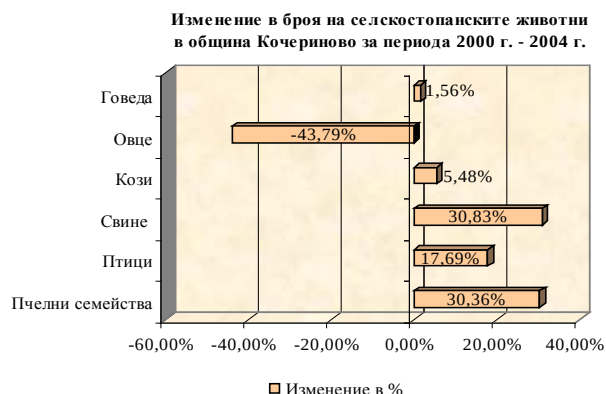
- ↪ Потребителска кооперация – град Кочериново
- ↪ Потребителска кооперация – село Стоб
- ↪ Земеделска кооперация – село Мурсалево
- ↪ Материално-техническо стопанство “МУРС”

Животновъдство

Животновъдството в община Кочериново е традиционен отрасъл, който през последните години запазва относително постоянен темп на развитие. В животновъдните стопанствата на общината се приоритетни са секторите млечно и месно говедовъдство, свиневъдство и птицевъдство. С най-голям относителен дял са стопанствата, в които се отглеждат крави, овце, кози и свине.

Изменение на броя на селскостопанските животни в община Кочериново - данни към 2004г.

Селскостопански животни	2000 г.	2004 г.	Изменение в %
говеда	703	714	1,56%
овце	5 915	3 325	-43,79%
кози	2 920	3 080	5,48%
свине	2 079	2 720	30,83%
птици	13 213	15 550	17,69%
пчелни семейства	303	395	30,36%



Към 2013г е налице изменение на броя на говедата до- 1039 бр, овце- 2628 бр, кози-505 бр, пчелни семейства 707 бр. В териториално отношение, град Кочериново се очертава като водещ център във всички сектори на животновъдството. Сред останалите населени места, животновъдството е най-добре развито в с.Стоб, където се отглеждат предимно свине, кози, овце и говеда. Добре застъпено е и животновъдството в с.Пороминово (отглеждане на овце, кози и свине) и в с.Мурсалево (отглеждане на овци и кози).

3.2.2 Промисленост

Добивна промишленост

През последните години, добивната промишленост в община Кочериново се характеризира единствено със задълбочаващи се процеси на упадък. На територията на общината няма структури, които да осъществяват дейност в областта на добивната промишленост. Производството на лесо-химически изделия и въгледобива, характерни за региона като основни икономически сектори, не се развиват. Предприятията в тези сектори са закрити поради липса на финансови средства за доставка на основни материали и липса на достатъчно договорирани количества за реализация.

Осъществява се добив на инертни материали от р.Струма

Преработвателна промишленост

Преработвателният сектор заема водещо място в индустриалното развитие на община Кочериново. Въпреки това, регионът се характеризира с недостатъчно развити икономически структури в областта на преработвателната промишленост. Наблюдава се тенденция на спад в икономическата активност на населението, респективно на инвестициите в предприемаческа дейност.

В началото на 2005г. в общината функционират девет частни производствени цеха, в които работят около 300 души. Основните производствени дейности в тях са свързани с

преработка на мляко и месо, производство на облекло, дървообработване и производство на опаковъчни материали.

2.1. Производство на хранителни продукти

➔ Млекопреработвателни цехове

В община Кочериново функционират два цеха за производство на мляко и млечни продукти. Предприятията са разположени в гр.Кочериново и в с.Стоб. Основен продукт и на двете производствени единици е киселото мляко. В по-малки количества се произвеждат кашкавал и сирене.

➔ Месопреработвателен цех

На територията на общината функционира един цех за преработка на месо, специализиран предимно в производството на колбаси. Почти изцяло продукцията на месопреработвателния цех се пласира в търговската мрежа на Благоевград.

2.2. Производство на облекло и стоки за бита

➔ Шивашки цехове

Шивашката дейност е най-добре развития икономически отрасъл в региона. В общината функционират три шивашки цеха, разположени в гр.Кочериново, с.Стоб и с.Пороминово. Предприятията работят предимно за износ и в по-голяма степен на ишлеме.

➔ Дървообработвателни цехове

В сектор дървообработване развиват дейност две предприятия. Заводите са разположени в с.Бараково и в с.Мурсалево, където работят съответно 20 и 50 работници. През последните години дървообработвателната и мебелната промишленост в региона отбелязват тенденция както на спад в производството, така и на спад в броя на производствените единици в бранша. Този факт е пряко свързан с невъзможността на Общината да придобие собственост върху горските масиви в района на Кочериново.

➔ Цех за пакетиране на хранителни продукти

В град Кочериново е разположен единственият на територията на общината цех за пакетиране на хранителни продукти. В предприятието се опаковат насипни продукти, като захар, ориз, фиде и др.

Преструктуриране в индустриалния сектор

Приватизацията на предприятията в община Кочериново не отбелязва подобряване дейността на индустриалния сектор. След няколко приватизационни сделки са закрити две от най-значимите за развитието на региона производствени единици. Преустановена е дейността на водещото предприятие в Кочериново – ЗКМО „Кочериново“ за производство на картон, мукава и опаковки, както и на обувното производство в с.Стоб.

Преструктурирането на територията на бившето предприятие ЗКМО следва да се счита като едно от важните предвиждания в ОУПО

На територията на общинския център гр.Кочериново са оформени две индустриални зони

източна- на територията на бившия стопански двор , и южна- на територията на бившия завод ЗКМО- Кочериново. Собствеността и в двете територии е частна.

-

3.2.3. Търговия и услуги

Търговия

Търговската дейност в община Кочериново е представена преди всичко чрез частно предприемачество в сектора на продажбите на хранителни стоки, продажба на облекло и стоки за бита.

Дейност в областта на търговията развиват и няколко питейни заведения, повечето от които кафе-аперитиви.

3.2.4. Обществени услуги

Секторът на услугите е слабо развит. На територията на общината дейност осъществяват две заведения за обществено хранене и две дискотеки.

Банковият и застрахователният сектор са представени съответно чрез клон на „Банка ДСК“ ЕАД и „Алианц България Холдинг“ АД. И двете представителства се намират в гр. Кочериново.

3.2.5. Туризм

В община Кочериново функционира една база за настаняване на туристи- семеен хотел в гр.Кочериново.Туризмът в община Кочериново е един от отраслите с най-голям потенциал за развитие и същевременно с най-ниска степен на ефективно използване на възможностите за бизнес и предприемачество.

Съществено конкурентно предимство на Община Кочериново е близостта ѝ до една от най-значимите културно-исторически забележителности в България – Рилския манастир , както и природната забележителност „Стобски пирамиди” , разположени в землището на с.Стоб, на входа на дефилето за Рилския манастир и представляващи образувания от глинесто-песъклива почва с насечени форми. „Стобските пирамиди”, заедно с множеството щъркелови гнезда в района на Кочериново са обективни фактори, които предоставят възможност за развитие на екотуризм в общината. Положителен фактор за развитието на алтернативния туризм в община Кочериново е **проектът „Стобските пирамиди”**, свързан с изграждане на екопътека и съпътстващи туристически обекти в района на с.Стоб

Фактори за развитие на алтернативен туризм в общината са обособените места по поречието на р.Струма и р.Рилска за риболов, както и местностите, подходящи за ловен туризм.

С изключително положителен ефект върху развитието на туристическите услуги на територията на община Кочериново ще бъде изграждането на Автомагистрала „Струма” и предвидения пътен възел „Кочериново” при разклона за с.Бараково .

В ОУПО, в съответствие с действащата нормативна уредба е разработена демографска прогноза, включваща:

- Перспективен общ брой на населението на общината, в т.ч. и по населени места с прогнозен хоризонт, съпадащ със срока на действие на ОУПО;

- Прогнозен брой на специфичните възрастови контингенти от населението (3-6 год. 7-14, 15-18 години), както и по стандартни възрастови групи (в под трудоспособна, трудоспособна и над трудоспособна възраст);

- Прогноза за работната сила, в т.ч. за броя на заетите.

Демографската прогноза е разработена във два варианта , при отчитане на влиянието на задържащи и на стимулиращи фактори за демографско развитие. При прогнозата се отчитат и изводите от анализа на демографското развитие и на очертаните тенденции през последните 10 години.

С оглед преодоляване дисбаланса в развитието и стабилизиране на населените места, чрез ОУПО се отправят и следните изисквания:

- при определяне на прогнозата за устройствено развитие на отделните населени места се отчитат териториалните различия в перспективното им демографско развитие, формиращи явлението „център-периферия”;

- устройствени мерки за ограничаване на неблагоприятното териториално разпределение на населението (диспропорциите между отделните части на общинската територия) особено ясно изразеното разделяне в развитието на източната и западната част на общинската територия / спрямо р. Струма/ ;

Наред с демографските прогнози, планирането на териториалното развитие на системите се съобразява с ресурсите възможности и с потребностите за осигуряване реализацията на външни инвестиционни инициативи, значими за социално-икономическото развитие на общината

В схемите към ОУПО се развиват регионалните връзки по отношение на инфраструктурата - регионално депо за отпадъци, първостепенната транспортна инфраструктура – автомагистрала Струма , главен път Е79 и др. , жп транспорт , водоснабдителна и канализационна мрежа и др. Предвижданията на ОУПО се синхронизират с приоритет №1 в общинския план за развитие.

„Приоритет 1

Установяване на стабилен икономически растеж чрез стимулиране развитието на най-важните отрасли за икономиката на общината, насърчаване разрастването на дребния и среден бизнес, повишаване заетостта и благосъстоянието на населението.

При изпълнението на първият приоритет на общината са поставени следните стратегически цели и подцели:

- Развитие на земеделието
на производството на зеленчуци;
-Възобновяване на овощните масиви и най- вече на черешовите и ябълковите градини в региона;
- Развитие на животновъдство и млекопреработването:
-Развитие на дребното частно и фамилно животновъдство;
-Създаване на модерни животновъдни ферми;
-Създаване на мандри и други преработвателни предприятия за производство на екологично чиста продукция.
- Разрастване на дърводобива и дървообработването:
-Създаване на малки и средни предприятия за дърводобив и дървопреработване.
- Развитие на туризма:
-Изграждане на крайпътни мотели;
-Построявани и отваряне на ресторанти и места за развлечение.
- Стабилизиране на заетостта и насърчаване на частния бизнес;
-Насърчаване и подпомагане създаването на малки производствени предприятия и цехове.“

ОУПО създава устройствени условия за икономическо развитие, с оглед стабилизиране на работната сила и повишаване качеството на живот, при съблюдаване изискванията за опазване на природните ресурси и устойчивост на развитието. По отношение развитието на инфраструктурата на първичния и вторичния сектори, в съответствие с приоритетите и визията, включени в Общинския план за развитие (ОПР) се съблюдават следните изисквания:

Локализация на селищни образувания (урбанизирани структури извън строителните граници на населените места), предназначени за изграждане основно на малки инфраструктурни обекти на аграрния сектор - животновъдни ферми и комплекси, складови комплекси за селскостопанска продукция, оранжерии, ветеринарна лечебница, малки мандри и други, целящи стабилизиране на работната сила на селата и приближаване

преработката на селскостопанската продукция, основно от животновъдството, до местопроизводството ѝ. Планът предвижда териториалната организация и на зони за микро и малки паузи и „вписване“ в природната среда) и съобразяване с местните строителни традиции, както и предприятия в други характерни отрасли, напр. дървообработване, мебелостроене и др. За целта ОУП на общината:

- определя локализациите по местоположение и разновидност, като в отделни случаи се определя и отрасловият им профил на зоната, с оглед съблюдаване и на изискванията от санитарно-хигиенно естество. Вземат се предвид вече съществуващите локализации на подобна инфраструктура, напр. старите селскостопански дворове. За осигуряване провеждането на общинската политика, месторазположението на нови локализации се съобразява с наличието на поземлени имоти - общинска собственост или обобщаване на удрейбнени такива, чрез комасация с ПУП по чл. 16 на ЗУТ ;

- новопредвидените урбанизирани територии, предназначени за посочените незамърсяващи производствени и складови дейности се съобразяват с вече настъпилите промени на предназначението на земеделски земи. Ограничава се до максималната възможна степен включването на обработваеми земеделски земи или пасища;

- гарантира се възможността за пряка връзка с общинската и републиканската пътна мрежа, без преминаване през населени места или селищни образувания за отдих;

- предвижда се при необходимост изолационно озеленяване.

Изисквания на ОУПО относно развитието на туристическата инфраструктура и опазването и целесъобразното използване на туристическите ресурси

- с устройствените си предвиждания, правила и нормативи планът осигурява в максимална степен едновременно социализацията и опазването на всички ценни природни и антропогенни дадености - природозащитени обекти, биоразнообразие, характерен ландшафт, недвижимо културно и историческо наследство;

- създава условия за развитие на териториите, подходящи и привлекателни за разполагане на инфраструктура, обслужваща курортния туризъм и отдиха – акрационни съоръжения и спортни обекти (самостоятелни и в ядра) за малки и големи посетители,

- определя териториите, подходящи за развитие на нови селищни образувания с курортно предназначение, като се гарантира прекъснатост на урбанизацията („зелени“ недопускане на експлоатационно пренатоварване, безконтролно ползване на ресурса, всякакъв вид замърсяване от човешки дейности, включително с наднормен шум;

- предвижда развитие на транспортната и друга техническа инфраструктура, осигуряващо достъпност и качествено обслужване на туристическите обекти и на населените места и селищните образувания за настаняване и друго обслужване на туризма и отдиха, в границите и извън границите на общината.

Изисквания на ОУПО относно развитието на търговията и услугите

Планът осигурява условия за реализация на заложеното в ОПР развитие на сектора, като предлага подходяща териториалната организация чрез посочване на локализации край и извън населените места обекти и средоточия за обслужване.

В зависимост от разположението и адресирания контингент, в тях ще се развива ежедневно и периодично обслужване или епизодично обслужване, търговия на едро и пр. Планът предлага териториално насочване в зоната около общинския център и главните комуникационни трасета, както и възможности за локализации, с оглед подобряване на обслужването на цялата общинска територия, в частност – на малките населени места със затруднено обслужване, както и на прилежащите територии в съседни общини и осигурява устройствени условия за изграждане и поддържане на съсредоточия за комплексно

туристическо обслужване – „посетителски центрове” с. Стоб- съществуващ и предвиждане на нов- гр.Кочериново

Изисквания на ОУПО относно развитието на туристическата инфраструктура и опазването и целесъобразното използване на туристическите ресурси

- с устройствените си предвиждания, правила и нормативи планът осигурява в максимална степен едновременно социализацията и опазването на всички ценни природни и антропогенни дадености - природозащитени обекти, биоразнообразие, характерен ландшафт, недвижимо културно и историческо наследство;

- предвижда развитие на туристическата инфраструктура свързана със защитените територии и природната забележителност” Стобски пирамиди”

Определя приоритетната ос на развитие на туризма , свързана с природната забележителност „Стобски пирамиди” и Рилски манастир

Определя границите на зоните за спорт, отдих и рекреация и специфичните правила за застрояване.

Проучва и предвижда част от обезлюдените махали в западната част от територията на общината да се развиват като вилни и рекреационни зони, обвързани в стратегия за развитие на еко, селски и културен туризъм.

Композиционна особеност на селищната мрежа

Особеност на селищната мрежа, която се подкрепя и развива от ОУПО е специфичната композиция, при която се наблюдава ясно излазена ос „север-юг“ по поречието на река „Струма“. По тази ос са разположени главните транзитиращи през територията на общината комуникационни артерии на пътната и железопътната инфраструктура. Автомагистрала „Струма“ е построена в участъка на общината. Министерството на транспорта е необходимо да направи проучване и проектиране на скоростна ЖП-линия „София-Атина“, което да бъде отразено в ОУПО. Съществуващите жп-линии и главен републикански път Е79 ще запазят своето действие. Западната ос по поречието на река „Копревен“ обединява населените места и махали в рядко застроена и много озеленена територия. Източната ос надлъжно по река „Рилска“ е най-силно изразена като селищна мрежа чрез общинския център- гр. Кочериново и селата Стоб, Поромирово и Бараково. Тази ос води към Рилския манастир и в този смисъл има специфично национално значение. По нея са разположени голяма част от обектите на недвижимото културно наследство и на природните забележителности. Тук е сетуирана югоизточната локация на културен маршрут „Река Рилска“.

4. ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ-СОЦИАЛНА БАЗА:

ЗДРАВЕОПАЗВАНЕ . ОБРАЗОВАНИЕ

Здравеопазване

След проведената реформа в здравеопазването, всички здравни участъци и фелдшерски пунктове на територията на община Кочериново са закрити. На практика от деветте здравни заведения, действащи през 2000 г реално функционират само два медицински центъра:

- Медицински център – град Кочериново и медицински център с.Стоб
- Медицински център – село Бараково.

Успоредно с „оптимизирането“ на функциониращите през 2000 г. здравните служби, броят на медицинските работници в общината е значително редуциран. Медицинският персонал в община Кочериново е крайно недостатъчен за ефективното и ефикасно здравно обслужване на населението.

Таблица

Брой медицински работници по населени места в община Кочериново – 2013г

Населено място	Брой лекари	Брой мед. сестри	Брой стоматолози
Кочериново	2	1	1
с.Бураново	-	1	1
с. Мурсалево	1	-	-
с. Стоб	1	-	1

В населените места, където няма медицински служители нуждаещите се получават първична медицинска помощ от съседни населени места. Всички детски градини и училища в общината здравно се обслужват от медицински сестри, заети целодневно на щат в Общината.

Община Кочериново няма функциониращи практики за спешна медицинска помощ. Болничната и диспансерна медицинска помощ за населението на общината се осъществява трудно, тъй като на практика е необходимо прехвърляне от гр. Рила в гр. Дупница или гр. Благоевград.

Образователна система

Началото на организираната образователна система в Община Кочериново се поставя в края на XIX в., когато към църковните храмове в отделни селища на Общината са били разкрити килийни училища. По-късно през първата четвърт на XX в. училищата са били снабдени със самостоятелен сграден фонд. През този период в гр. Кочериново са открити Прогимназия (1910 г.) и Допълнително земеделско училище (1926 г.), което с годините прераства в практическо-девическо училище с двегодишен курс на обучение.

Към настоящия момент образователната система в Община Кочериново структурно е организирана в три общински учебно- възпитателни заведения, в т.ч. четири детски градини, две основни училища и едно средно общообразователно училище, и едно държавно училище - интернат.

→ Детски градини:

Демографският срив през последните години създава сериозни проблеми в структурната и териториална организация на детските учебни заведения в Общината. От функциониращите през 2003 г. ясли, две са закрити. За момента функционират две яслени групи към ОДЗ „Ален мак“ гр.Кочериново. Закрита е детската градина в с.Мурсалево и филиала на ОДЗ гр.Кочериново в с.Пороминово поради недостиг на деца за сформирание на групи. За учебната 2012-2013г година на територията на общината възпитанието на децата извън домашната среда се осъществява в две детски заведения- ОДЗ „Ален мак“ гр. Кочериново с филиал в с. Стоб и ЦДГ „Радост“ с. Бараково в 4 групи за деца от 3 до 7 години и 2 яслени групи.

Предучилищното обучение и подготовката на 5-6 год. се осъществява в смесена група в ДГ с. Бараково и самостоятелна група в ОДЗ гр. Кочериново.

→ Училища:

Към настоящия момент 2012-2013 учебна година на територията на Общината функционира едно **общинско училище**: ↗ СОУ „Христо Ботев“ – гр. Кочериново;

Средното общообразователно училище „Христо Ботев“ в гр. Кочериново обучава 274 ученика от I до XII клас с профил технологичен „ стопански мениджмънт“.

Същото училище има големи архитектурни достойнства и заслужава особени грижи от страна на общинската управа.

Поради намаляване броя на учениците на територията на общината са закрити основните училища в с. Стоб и в с. Бараково.

Държавно учебно заведение на територията на Общината е

↗ Помощно училище – интернат „Никола Вапцаров“, с. Стоб.- прехвърлено към община Рила , като е запазена сравнително добре изградената материално-техническа база на територията на с. Стоб , брой на учениците- 24 .

Училището се нуждае от ремонт.

Общината разполага с достатъчен сграден фонд, но материално-техническата база като цяло е с висока степен на амортизираност.

ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО

ОУПО създава необходимата териториално-устройствена рамка за развитие на инфраструктурата на здравеопазването и образованието в съответствие с териториалните особености и локализации на жилищните територии на населените места. Проектът се съобразява с Общинския план за развитие – Приоритет 2 Хармонично развитие на населението в общината чрез подобряване на условията за работа, образование, здравеопазване, култура, спорт и туризъм

Необходима е радикална промяна в системата на общественото обслужване, която да отрази високите критерии на ОУПО за по-добра социална инфраструктура, която да способства за намаляване на миграцията по посока на регионалните градски центрове в близост до общината.

5. НЕДВИЖИМО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО

Териториално разположение, значимост, собственост, защитени територии

Древни са културните особености и историята на мястото, на което е разположена Община Кочериново в днешния ѝ вид. Околностите на селищата в общината са изпълнени с развалини от древни строежи, културни и исторически паметници. От направените разкопки в редица села от общината са открити златни, сребърни и медни византийски, римски и български монети, глинени съдове и други.

В непосредствена близост до село Мурсалево, във връзка със строителството на автомагистрала „Струма“ са направени през 2014 г. важни археологически разкопки и е разкрито **най-голямото в Европа неолитно селище от 6000 г. преди новата ера**. ОУПО предвижда изграждането на тава място на музеен комплекс с национално значение.

Още в IX век в покрайнините в района на с. Стоб се е издигал **град Стоби**. В района на село Пороминово са законсервирани разкопките на древен римски обект. В местността “Градището” в околностите на гр. Кочериново са открити развалини от крепостни стени,

строежи, водопроводи, останки от средновековната българска крепост – **селището Крашево**, съсед и съвременник на град Стоби.

На територията на община Кочериново са открити **12 броя тракийски некрополи** /могили/. Към момента са извършени разкопки само на могилите в района на Кочериново и Драгодан. Последните говорят за бита и поминъка на древните тракийски жители по нашите земи.

Във всички населени места в общината през 19-ти век са изградени църкви, което говори за богатата душевност и култура на населените в този район. Това са:

- ↗ Църквата “Св. Богородица” в гр. Кочериново – от 1863 год.
- ↗ Църквата “Успение Богородично” в с. Бараково – от края на 19 век.
- ↗ Църквата “Св. Никола” в с. Пороминово – построена през 1820 год.
- ↗ Църквата “Св. Прокопий” в с. Стоб – построена през 1860 год.
- ↗ Църквата “Св. Илия” в с. Мурсалево – построена през 1867 год.
- ↗ Църквата “Св. Богородица” в с. Драгодан – построена през 1888 год.
- ↗ Църквата “Св. Спас” в с. Боровец – построена края на 19 век.
- ↗ Църквата “Св. Пророк Илия” в с. Бураново – построена през 1866 год.
- ↗ Църквата “Св. Иван Рилски” в с. Крумово – построена през 1867 год.
- ↗ Църквата “Св. Петка” в с. Цървище – построена през 1877 год.
- ↗ Църквата “Св. Троица” в с. Фролош – построена през 1876 год.

В края на миналия век към църквите в селата на общините са били открити и килийни училища.

Най – важните природни забележителности на територията на общината, които могат да бъдат обект за развитие на туризма са

- ↗ Собските пирамиди
- ↗ Пещера в землището на с. Цървище “Янина градина” - не проучвана
- ↗ Пещера в землището на с. Фролош “Чочова скала” – не проучвана

Читалища в общината са изградени в началото на века, като в тях се е осъществявала всеобхватна културна, просветна и художествена дейност. На територията на Общината в момента съществуват само 4 читалища.

ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО

Проектът за ОУП на община Кочериново се съобразява с изискванията на ЗАКОНА ЗА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВО. Културното наследство обхваща нематериалното и материалното недвижимо и движимо наследство като съвкупност от културни ценности, които са носители на историческа памет, национална идентичност и имат научна или културна стойност.

Културните ценности са обществено достояние и се ползват със закрила от държавни и общински органи в интерес на гражданите на Република България.

Културните ценности могат да бъдат публична и частна собственост. Те могат да са собственост на държавата, общините, на Българската православна църква и другите регистрирани вероизповедания, както и на физически и юридически лица.

Според чл6 от ЗКН Културно наследство са:

1. наземни, подземни и подводни археологически обекти и резервати;
2. исторически обекти и комплекси;
3. архитектурни обекти и комплекси;

4. етнографски обекти и комплекси;
5. образци на парковото изкуство и ландшафтната архитектура;
6. (доп. - ДВ, бр. 54 от 2011 г.) природни ценности (образци), включително антропологични останки, открити при теренни проучвания, и останки на палеозоологията и култивирани растения;
7. индустриално наследство;
8. произведения на изящни и приложни изкуства;
9. народни занаяти;
10. документално наследство;
11. аудио-визуално наследство;
12. устна традиция и език;
13. книжовни и литературни ценности;
14. обичаи, обреди, празненства, ритуали и вярвания;
15. музика, песни и танци;
16. народна медицина;
17. кулинарни и енологички традиции;
18. народни игри и спортове.

Данни за недвижимите културни ценности на територията на община Кочериново са предоставени от Министерството на Културата.

ОУП на община Кочериново предлага схема на териториалното местоположение на регистрираните културни ценности за нуждите на устройственото планиране и общинската политика по отношение на недвижимото културно наследство.

В извънселищната територия са съхранени обекти на археологическото наследство със значим потенциал и сравнително недостатъчна степен на проученост и е налице изоставане на процедурите по Закона за културното наследство за актуализация на регистъра, окончателна класификация и категоризация на ценностите и определяне на режими за опазване. От друга страна материалното и нематериално наследство на общината е сред основните ресурси за развитието ѝ като конкурентна туристическа дестинация. В Общият устройствен план на общината се оценява мястото на обектите на недвижимото културно наследство в цялостната устройствена политика, поставяща изисквания и ограничители по отношение устройствената, строителна и друга човешка намеса в средата, към която принадлежат или която съставляват. Планът осигурява както условия за териториално-устройствена защита на тези обекти, така и предвижда условия за тяхната адаптация, социализация и промотиране като обекти на туристически интерес и посещения.

Изисквания на ОУП на община Кочериново относно защитените територии и обекти по Закона за културното наследство

ОУП на община Кочериново:

- съдържа схема на териториалното разположение на недвижимите културни ценности на територията на община Кочериново. В плана се отразява окончателното определяне на границите на групов(и) недвижима културна ценност(и), с оглед прилагане разпоредбите на чл. 13, ал. 2 и 6 от ЗУТ
- определя териториалният обхват на границите на недвижимите културни ценности и на охранителните им зони в съответствие с чл. 79 от ЗКН

- определя режимите за опазване на недвижимото културно наследство чрез специфични правила и нормативи, неразделна част от ОУП в съответствие с чл.78 от ЗКН
- изготвя схема на всички религиозни обекти на територията на община Кочериново на Българската православна църква и другите регистрирани вероизповедания, като се спазят условията в чл.4 от ЗКН
- определя специфични правила за териториално-устройствена защита на тези обекти.
- предлага териториални граници и специфични правила и нормативи на застрояване на отделни населени места и/или части от тях /с.Стоб, гр.Кочериново и др./ с традиционна градоустройствена структура и ансамбли с оглед на тяхното съхраняване
- предвижда съответната инфраструктура до НКЦ, чрез която да се създадат условия за тяхната адаптация, социализация и промотиране като обекти на туристически интерес и посещения

В проекта за ОУПО се отразяват режимите за опазване на археологическите ценности извън населените места, определени по описания по-горе ред, и се предвижда експониране *in situ* на такива, представляващи широк интерес и/или интегрирани с обекти на природното наследство, определени за туристическо посещение. За тях планът третира устройствените проблеми на достъпа и изграждането на приемната инфраструктура.

ОУПО се създават устройствени условия, респ. предписания и изисквания към последващите подробни планове, за развитие на инфраструктурата на културата за опазване и представяне недвижимото и нематериалното наследство

В ОУПО са обособени три основни културни маршрути, които са изобразени в специализираната схема за недвижимото културно наследство.

Особено внимание заслужават :

- неолитно селище от 6000 г. преди новата ера.
- балабановата фабрика.
- Природна забележителност „Стобски пирамиди“
- Археологически резерват
- Ландшафтно-устройствените територии за превантивна защита по поречията на р. Струма и р. Рилска.

Схемата за НКН илюстрира графично част от основните постановки на ОУПО.

6. ТЕРИТОРИАЛНИ ПРОУЧВАНИЯ, ПРИРОДНИ УСЛОВИЯ И РЕСУРСИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО

териториални проучвания: релеф, климат, геология и хидрология, флора, фауна, поземлен ресурс по фондове (населени места и други урбанизирани територии, земеделски земи, горски фонд, защитени територии, нарушени територии) структура на собствеността (държавна собственост - изключителна, публична и частна, общинска собственост - публична и частна, частна собственост);

6.1. Релеф и климат

Община Кочериново е част от Кюстендилска област и Югозападен социално - икономически район на Република България. Релефът на Югозападен район представлява съвкупност от планини, котловини, проломи и речни долини. В северната част от района се намира Западна Стара планина, заедно с Ихтиманска, Средна гора, Лозенска, Витоша, Люлин, Вискяр и Завалска. На юг от тях се простират Трънската, Брезнишката и Пернишката котловина. В близост на тях са разположение двете планински групи – Верило – Руйската и Конявско – Милевската. На юг от тях са разположени Кюстендилската, Дупнишката и Самоковската котловини. Централно място в района заемат планините Рила и Пирин, както и южната погранична планина Славянка. На запад са разположени планините – Осогово, Влахина, Малешавска, Огражден и Беласица. Планините в района благоприятстват и предопределят развитието на туризма, животновъдството, дърводобивната и дървопреработвателната промишленост.

По поречията на Искър, Струма и Места са разположени множество плодородни котловини като Софийската, Радомирската, Кюстендилската, Санданско – Петричката и др. Те се явяват основен фактор за развитието селското стопанство, леката и в частност хранително – вкусовата промишленост, транспорта и транспортната инфраструктура в района.

Релефът на Община Кочериново е смесен - планински, полупланински и равнинен. Планинските и полупланинските територии в общината заемат 74 кв.км, което представлява 40,51 % от общата ѝ площ. Средната надморска височина на община Кочериново е 633,2 м. Релефът и разположението на Община Кочериново между тези двете основни планински вериги в района благоприятства развитието на селското стопанство, горското стопанство /вкл. дърводобив и дървопреработване/, туризма и животновъдството.

Община Кочериново се намира в зоната на преходно- континенталния климат със средиземноморско влияние, предимно по течението на река Струма. Тази зона се характеризира с продължителна пролет и лято, както и с мека зима. Климатът на общината е изключително благоприятен за развитието на селското стопанство и най- вече за отглеждането на разнообразни селскостопански култури /зърнени култури, лен, картофи и др./.

В района се чувства влиянието на средиземноморския климат, което е характерно за селищата, разположени по поречието на река Струма. През годината времето е относително топло време и мека и кратка зима. За формирането на валежите в региона от основно значение е характерният за общината климат.

Снегът се задържа предимно в най-високите места. Най-топли са месеците юли и август, а най-студени – януари и февруари.

Валежите в района са най- обилни през месеците април, ноември и декември. Средногодишната температура е 10°C, а годишната сума на валежите е 200 мм. Преобладаващите ветрове са северните.

6.2. Водни ресурси

През територията на Община Кочериново минава р.Струма, характеризираща се с пълноводие по време на топенето на снеговете в планините, както и по време на пролетните и есенните валежи. На територията на Община Кочериново в р. Струма се вливат две реки – р.Копривен и р.Рилска. Водосборният басейн на р. Копривен е изцяло в границите на Общината, като минава през с.Фролош и в близост до с.Цървище и Горни Драгодан.

Релефът на водосборния басейн се характеризира с надморска височина от 400 до 1300м. при извора.

Река Рилска води началото си от планинските масиви в Община Рила, като на територията на Община Кочериново минава през с.Стоб, с.Пороминово и с.Бараково.

Качествата и характеристиките на повърхностните води в Община Кочериново до голяма степен се формират под влиянието на хидроложките процеси, климата, геоложките и геолого - морфологичните условия, както и под влиянието на почвено - растителната структура на водните басейни. Речният отток на р.Копривен е образуван от дъждовните и подземните води, които от своя страна са функция на геоложкия строеж на басейна, климата и почвено- растителния комплекс.

На територията на Община Кочериново има изградени 14 микроязовира, използвани при напояването в селското стопанство и които биха могли да бъдат използвани за развъждане на риби.

6.3. Почвено плодородие

Почвите в югозападния район са разнообразни – смолници в северните котловини, канелено – горски и алувиално – ливадни в южните. Те позволяват отглеждането на пшеница, царевица, ръж, късни зеленчуци, лозя, овощия, тютюн, фъстъци и пр.

Характерни за община Кочериново са канелените горски почви, като почвеният слой на територията на общината е в естествено състояние и е незамърсен. Почвеният профил се отличава и характеризира с доста разтеглен хумусно - акумулативен хоризонт, чиято мощност варира между 5 и 15см. Те са с мощен и уплътнен алувиален хоризонт, като уплътняването понякога обхваща и част от хумусния хоризонт. Хумусният слой има различна мощност и оцветяване, от бледожълто до кафеникаво.

Структурата на канелените почви е по- добре изразена в необработените и по - слабо изразена при обработените земи. Познаването на особеностите на основните типове почвени слоеве на територията на Община Кочериново е важно условие за подбор на земеделски култури, които най-добре се развиват върху тези почви.

6.4. Растителен и животински свят

Растителността в района е относително разнообразна. На места тази растителност е оскъдна, като е представена предимно от житно разнотравие, главно от сухоустойчиви видове като: оман, жълто подрумниче, лайка, бял равнец, обикновена паламида, синя метличина, обикновен гингер, синя жлъчка, репей, пирей, овчарска торбичка, коприва, полска овсита, ливадна тимотейка, ливадна класица, ливадна власатка, ливадна метлица, ежкова главица.

Тази сухоустойчива растителност благоприятства развитието на животновъдството в региона, т.е. тя би могла да се използва като пасища.

Съществуват участъци предимно с храстовидни видове като шипка, драка и др. Дървесната растителност е представена предимно от млади насаждения на черен и бял

бор, а по поречието на реката – елша. Като единични дървета се срещат диви сливи, круши и др.

В района почти не се срещат защитени и редки тревни, храстови и дървесни видове.

Животинският свят е представен от насекоми и сухоземни видове, птици и дънни образувания в реката, която не е с голямо и силно течение.

6.5. Сеизмичност

Съгласно НАРЕДБА № РД-02-20-2/ 2012 г. на МРРБ за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони (Обн., ДВ, бр. 13 от 2012 г.; попр., бр. 17 и 23 от 2012 г.), респ. Приложения № 5 към чл. 15, ал. 2 и чл. 106 Карта за сеизмично райониране на Република България за период 1000 години и Приложение № 6 към чл. 15, ал. 2 Списък на населените места със стойности на сеизмичния коефициент към Картата за сеизмично райониране на Република България, общината попада в район със степен на интензивност IX и стойност на сеизмичния коефициент $K_c = 0.27$

6.6. ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО

Локалните климатични условия - елемент от общите средови характеристики, представляват един от факторите, стимулиращи предимственото развитие на отдиha и туризма, както и на обитаването, в т.ч. високотегорийното обитаване в общината. Със значение за възраждане и стимулиране на традиционни дейности в сферата на селското стопанство, са агроклиматичните условия. На този фон се открояват факторите, които могат да имат знакова роля при устройственото планиране, напр.:

- честота на проявление на бурни ветрове, предизвикващи навяхвания, ерозия и др. подобни;

- слънчева радиация - зони с дефицит на слънчева радиация;

- микроклиматичните условия – височинни пояси, склонови характеристики и др. териториални проявления, подходящи или неподходящи за съответни функции;

Горните фактори се съобразяват при функционалното зонироване на територията.

ОУПО се съобразява със спецификата на инженерно-геоложките условия на отделните части на територията, с оглед превенция на риска от предизвикване на свлачищни процеси.

Обозначават се районите с потенциални свлачищни процеси и в правилата за прилагане на плана се определят специфичните изисквания към тези територии

Определят се териториите край реките Рилска, Струма и др. включително деретата, с потенциална опасност от заливане на урбанизираните територии, като се определят мерки за предотвратяване от наводнения и защита .

Териториална структура

Общата площ на община Кочериново е разпределена в .11 землища.

Различията в усвоеността на територията като функционално съдържание и съотношението в застъпеността на отделните функции– традиционно и актуално състояние, се обуславят от разнообразието в природогеографските характеристики на територията, основно – релефа, начина на съвременно използване на природните ресурси, респ. въведените природозащитни режими

В състава на Община Кочериново влизат 11 населени места, от които 1 град /общинския център – гр. Кочериново/ и 10 села, в т.ч. пет населени места източно на река Струма и шест – западно на реката, а именно:

- гр. Кочериново
- ☞ с. Стоб
- ☞ с. Пороминово
- ☞ с. Бараково
- ☞ с. Мурсалево са разположени източно на реката,
- ☞ с. Фролош
- ☞ с. Цървище
- ☞ с. Драгодан
- ☞ с. Боровец
- ☞ с. Бураново
- ☞ с. Крумово са разположени западно на река Струма.

Разпределението на територията на общината между единайсетте населени места в нейните граници е представено в следната таблица

Разпределение на територията на общината по населени места

№	Населено място	Територия /дка/	% от територията на общината
1	Гр. Кочериново	20 819,40	11,42%
2	с. Стоб	19 655,08	10,78%
3	с. Пороминово	12 187,21	6,69%
4	с. Бараково	7 435,52	4,08%
5	с. Мурсалево	12 078,20	6,63%
6	с. Фролош	50 930,20	27,94%
7	с. Цървище	23 329,59	12,80%
8	с. Драгодан /долен и горен/	8 494,43	4,66%
9	с. Боровец	7 906,01	4,34%
1	с. Бураново	10 758,46	5,90%
1	с. Крумово	8 711,90	4,78%
	ОБЩО	182 306,00	100,00%

Основна характеристика на урбанизираната територия е нейната фрагментарност, като в структурно отношение се различават градска структура на гр. Кочериново- общински център от селата- изброените по-горе населени места и махалите- разпръснати западно от реката.

Териториално съществува разграничаване на две зони, разделени от река Струма, Автомагистралата и главен път Е79, което дублира трасето на Автомагистрала „Струма“, като в източната част са разположени гр. Кочериново , с. Мурсалево, с. Бараково , с. Пороминово и с. Стоб-населените места с по-силно развитие обединени основно от направлението към гр. Рила, река Рилска и Рилския манастир .

В западната част на р. Струма са разположени с. Боровец, с. Драгодан, с. Фролош и с. Крумово, както и множество махали . Урбанизираната територия в тази част е силно

фрагментирана, слабо благоустроена и с много остарял сграден фонд. В икономическо, социално и културно отношение може да се определи като по- изоставаща територия в сравнение с източната територия на общината.

6.7. Изводи и изисквания на ОУПО

В обобщение на горните данни може да се посочи, че като цяло традиционното за общината разпределение на поземления фонд по начин на трайно ползване, доминиран от горския фонд, е съхранен. Все пак, устройственото развитие през последните близо две десетилетия се характеризира основно от тенденцията към увеличаване на дела на урбанизираните територии за сметка на земите от земеделския и горския фонд, с висока степен на концентрация в землището на Кочериново, Бараково и с. Стоб, по-малка – в землището на Мурсалево и с. Пороминово и почти никаква в останалите землища.

Въпреки известно намаляване на активността, инвестиционният интерес към територията продължава. С оглед коректен анализ на съществуващото състояние и тенденции, общият устройствен план на общината следва да се основе на данни, актуални към момента на изготвянето. При изработването на ОУПО горните стойности следва да се сравнят с актуализираната база данни към кадастралната карта относно начина на трайно ползване.

Проектните предвиждания осигурят възможности за деконцентрация на инвестиционната активност чрез насочването ѝ към вече урбанизираните територии на малките населени места. За целта е необходимо да се повиши тяхната привлекателност за туристическо посещение, отдых, периодично или постоянно обитаване, чрез обогатяване с нови функции и обекти, както и подобряване на достъпността и благоустроеността. Промяната на предназначението и устройството за нови функции на поземлени имоти извън границите на съществуващите населени места става при стриктно съблюдаване на природозащитните режими и при съобразяване с изискванията за съхраняване характера на ландшафта.

7. ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ по Закона за защитените територии и защитените зони по Закона за биологичното разнообразие

7.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ:

На територията на община Кочериново са обявени три защитени зони по Натура 2000 и една природна забележителност

Защитена зона „Кочериново” BG0002099

Защитена зона „Бобошево” BG0002107

Защитена зона „Скрино” BG0001013

Природна забележителност „Стобски пирамиди”, обявена през 1964г

Данни относно предмета и целите на опазване в трите зони са представени в Приложение №1” Защитени територии по ЗЗТЗЗ и ЗБР”

В защитена зона „Кочериново” собствеността на земята е смесена- около 7% е държавна, 21% общинска и 72 % частна собственост. Мястото се влияе основно от човешките дейности свързани с традиционните практики на земеползване, земеделие и

управление на водите. Заплаха представляват пресушаването на влажните ливади, нарушение на водния режим на територията, разораването на пасищата, неправилно управление на отпадъците, ловът и браконьерството. Целите на опазване са свързани със запазване площта и естественото състояние на местообитанията на белия щъркел, ливадния дърдавец и червеногърбата сврачка.

В защитената зона „Бобошево” собствеността е приоритетно държавна и общинска, като само 13% е частна. Защитената зона на територията на община Кочериново засяга землищата на селата Драгодан, Боровец, Бураново и Крумово. Подробното описание и характеристика на защитената зона е дадено в приложение №1.

В защитена зона „Скрино” предмет на опазване са природни местообитания, бозайници, земноводни и влечуги, риби, безгръбначни, подробно описани в Приложение №1. Защитената зона включва два района- Скринския пролом на река Струма между планините Конявска и Осоговска и долината на река Фролош. Местоположението и границите на защитените зони са представени както в опорния план, така е в ОУПО.

Увеличението на урбанизираните територии, засягащо защитените зони на територията на община Кочериново включва:

- територии за жилищно строителство (Жм) в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково, Пороминово и Стоб – общо 124,153 дка;
- територии със смесено предназначение – смесена многофункционална зона (Смф) в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково и Стоб – общо 77,309 дка;
- територии за техническа инфраструктура (ПСОВ) в землищата на селата Бараково и Стоб – общо 13,332 дка;
- територии за рекреационни дейности – вилни зони (Ов) в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково, Пороминово и Стоб – общо 122,962 дка;
- територии за предимно производствени дейности (Пп) в землището на с. Драгодан – общо 38,349 дка.

Определянето на описаните тук устройствени зони е съобразено в максимална степен с наличието на поземлени имоти (ПИ) с вече променено предназначение и сходен начин на трайно ползване.

Извън частите с вече променено предназначение, горните урбанизирани територии се разполагат основно върху земеделски земи, като в обхвата им в максимално възможната степен са включени земеделски земи с ниска бонитетна категория, изоставени или деградирали обработваеми земи, с минимално засягане на ливади, пасища и мери, трайни насаждения, поливни земи и други ценни земеделски територии.

В обобщение, предвидената в ОУПОК урбанизация включва съществуващите населени места със сравнително малко териториално разширение в територии извън населените места (НМ).

7.2. Обхват на териториите с особена териториалноустройствена защита в община Кочериново.

Съгласно чл. 10, ал. 2 и параграф 5, т. 4. от Закона за устройство на територията „ЗУТ) „Територии с особена териториалноустройствена защита” са защитените територии за природозащита по Закона за защитените територии, за културно-историческа защита по

Закона за културното наследство, **други територии със специфична характеристика, чийто режим на устройство и контрол се уреждат в отделни закони (високопланинските и крайграничните територии, морското крайбрежие, територията на столицата и други)**, свлачищните територии, санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води – публична държавна собственост съгласно Закона за водите. Защитените зони по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) попадат в тази категория.

В следващата таблица са показани площите на частите от общинската територия, попадащи под режими на защита, определени по реда на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и по ЗБР – защитени зони (ЗЗ), включени в екологичната мрежа „Натура 2000“. Поради припокриването на части от защитените зони е дадена, както общата площ/дъл от общинската територия, поставен под природозащитен режим по ЗБР, така и за всяка защитена зона по отделно.

Територии с особена териториалноустройствена защита

Територии с особена териториалноустройствена защита	Площ, дка	% от площта на общината
Природна забележителност „Столбски пирамиди“	74,00	0,04
Защитена зона „Бобошево“ с код BG 0002107	21525,06	11,81
Защитена зона „Кочериново“ с код BG 0002099	27539,76	15,11
Защитена зона „Скрино“ с код BG 0001013	37272,35	20,44
Обща площ на община Кочериново, заета от ЗЗ	78487,58	43,05

7.3. Устройствени зони, засягащи защитени зони BG 0002107 Бобошево, BG 0002099 Кочериново и BG 0001013 Скрино

Обща площ на устройствените зони в обхвата на Защитена зона BG 0002107 Бобошево възлиза на 38,349 дка, която е изцяло с предимно производствено предназначение (Пп). С решение № ПЕ-1-ОС/2012 г. от 05.01.2012 г. , РИОСВ Частите от защитените зони по ЗБР, попадащи в съществуващи и проектни урбанизирани територии са показани като площ и дял в таблицата

Защитена зона (ЗЗ)	Обща площ на ЗЗ, дка	Площ на ЗЗ в границите на община Кочериново, дка	Общо урбанизирана територия в ЗЗ, дка	зоната на територията на	% от площта на зоната	Вече урбанизирана територия в ЗЗ, дка	зоната на територията на	% от площта на зоната	Предвидена за урбанизиране в ЗЗ, дка	зоната на територията на	% от площта на зоната
BG 0002099 Кочериново	24348,44	21525,06	3561,51	16,55	14,63	3223,75	14,98	13,24	339,16	1,58	1,39
BG 0002107 Бобошево	48352,02	27539,76	324,22	1,18	0,67	285,87	1,04	0,59	38,35	0,14	0,08

BG 0001013 Скрино	127554,60	37272,35	965,26	2,59	0,76	965,26	2,59	0,76	0,00	0,00	0,00
-------------------------	-----------	----------	--------	------	------	--------	------	------	------	------	------

Както е видно от таблицата в 33 Скрино не се предвижда урбанизация на нови територии. ОУПОК предвижда за урбанизация незначителен дял от 33 Бобошево и сравнително малък дял в 33 Кочериново. Тези предвиждания са направени поради липса на друга възможност в следните случаи:

- за териториално развитие на жилищната територия на гр. Кочериново и селата Бараково, Пороминово и Стоб, във връзка със стабилното демографско състояние и прогноза за положителен ръст в периода на действие на плана до 2036 г. с обща площ – 143,655 дка;
- за територии със смесено предназначение – смесена многофункционална зона (Смф) за: изграждането на малки и средни предприятия за незамърсяващи производства и занаятчийски работилници; складове за селскостопанска продукция; крайпътни обекти; археологически музей на открито; обекти на логистиката и транспорта в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково и Стоб с обща площ – 66,640 дка;
- за територии за техническа инфраструктура, предназначени за изграждане на ПСОВ в землищата на селата Бараково и Стоб с обща площ – 24,185 дка;
- територии за рекреационни дейности – вилни зони (Ов) в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково, Пороминово и Стоб с обща площ – 104,679 дка;
- територии за предимно производствени дейности (Пп) – производствена зона за незамърсяващи производствени технологии, в случая производство на електроенергия от слънчевата енергия в землището на с. Драгодан с обща площ – 38,349 ха.

По отношение на ливадите: промяната в общата площ в размер на 38,279 дка между съществуващото положение и проекта се дължи на:

- устройване на жилищна зона (Жм зз) в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково и Пороминово – 19,710 дка;
- устройване на смесена зона (Смф зз) в землището на село Стоб – 1,844 дка;
- устройване на вилна зона (Ов зз) в землищата на селата Пороминово и Стоб – 16,725 ха.

По отношение на пасищата и мерите: промяната в общата площ в размер на 54,709 дка между съществуващото положение и проекта се дължи на:

- устройване на зона за техническа инфраструктура (ПСОВ) в землището на село Бараково – 12,734 дка;
- устройване на смесена многофункционална зона в землището на село Бараково – 41,975 дка, от които 30,758 дка с обществено предназначение – музей на открито с археологични експонати, открити при разкопки на територията на община Кочериново.

По отношение на трайните насаждения (овощни градини и лозя): промяната в общата площ в размер на 15,981 дка между съществуващото положение и проекта се дължи на:

- устройване на вилна зона (Ов зз) в землищата на селата Бараково и Пороминово – 6,797 дка.
- устройване на жилищна зона (Жм зз) в землището на гр. Кочериново и село Пороминово – 9,184 дка;

По отношение на нивите, орна земя: промяната в общата площ в размер на 209,245 дка между съществуващото положение и проекта се дължи на:

- устройване на смесена зона (Смф зз) в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково и Стоб – 22,821 дка;
- устройване на жилищна зона (Жм зз) в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково и Пороминово и Стоб – 114,761 дка;
- устройване на вилна зона (Ов зз) в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково и Пороминово – 21,863 дка.
- устройване на зона за техническа инфраструктура (ПСОВ) в землището на селата Бараково и Стоб – 11,451 дка;
- устройване на производствена зона с предимно производствено предназначение (Пп) в землището на с. Драгодан – 38,349 дка.

По отношение на горските територии – няма промяната на площите „съществуващо положение / проект”.

В следващата таблица е представен списък на поземлени имоти в обхвата на устройствени зони, попадащи в защитена зона BG 0002107 Бобошево.

Землище	Масив	Имот	Площ, дка	Начин на трайно ползване	Отреждане по ОУП
Драгодан	41	127	38,349	нива, орна земя	Пп
Общо за Драгодан			38,349		

– Перник съгласува изграждане на „Фотоволтаична инсталация” върху част от тази площ, възлизаща на 17,328 дка.

В Таблица 5 е представен списък на поземлени имоти в обхвата на устройствени зони, попадащи в защитена зона BG 0002099 Кочериново.

Землище	Масив	Имот	Площ, м2	Начин на трайно ползване	Отреждане по ОУП
Бараково		834	30,758	пасища, мера	Смф
Бараково	15	37	0,797	нива, орна земя	Смф
		Общо за масив 15	31,555		
Бараково		912	10,669	нива, орна земя	ПСОВ
Бараково		951	11,217	пасища, мера	Смф
Бараково		951	12,334	пасища, мера	ПСОВ
Бараково		951	0,400	пасища, мера	ПСОВ
		Общо за масив 37	34,620		
Бараково		935	4,002	естествена ливада	Жм
		Общо за масива	4,002		
Бараково	24	193	1,030	нива, орна земя	Жм
Бараково	24	195	0,650	нива, орна земя	Жм
Бараково	24	196	0,481	нива, орна земя	Жм
Бараково	24	198	0,699	нива, орна земя	Жм
Бараково	24	199	3,700	нива, орна земя	Жм
		Общо за масив 24	6,560		
Бараково	113	36	0,148	естествена ливада	Жм

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Бараково	113	5	0,351	естествена ливада	Жм
Бараково	113	4	0,915	естествена ливада	Жм
		Общо за масив 113	1,414		
Бараково		878	1,411	овощни насаждения (нетерасирани)	Ов
Бараково		877	0,815	лозови насаждения (нетерасирани)	Ов
Бараково		888	1,493	нива, орна земя	Ов
Бараково		616	2,554	лозови насаждения (нетерасирани)	Ов
Бараково		716	0,806	овощни насаждения (нетерасирани)	Ов
		Общо за масива	7,079		
Бараково	111	1	1,961	естествена ливада	Жм
Бараково	111	14	1,014	естествена ливада	Жм
Бараково	111	15	0,987	естествена ливада	Жм
Бараково	111	16	1,496	естествена ливада	Жм
Бараково	111	17	1,306	естествена ливада	Жм
Бараково	111	19	1,472	естествена ливада	Жм
Бараково	111	20	0,366	естествена ливада	Жм
		Общо за масив 111	8,602		
Бараково	115	37	1,011	естествена ливада	Жм
		Общо за масив 115	1,011		
Общо за землището на с. Бараково			94,844		
Кочериново	116	67	3,104	естествена ливада	Жм
Кочериново	116	54	0,918	естествена ливада	Жм
		Общо за масив 116	4,022		
Кочериново	99	53	35,719	нива, орна земя	Жм
		Общо за масив 99	35,719		
Кочериново	147	1	0,903	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	36	0,903	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	37	0,903	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	38	0,902	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	39	1,620	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	40	1,618	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	2	1,620	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	4	0,733	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	5	0,599	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	48	0,601	нива, орна земя	Жм

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Кочериново	147	47	0,599	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	46	1,706	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	6	0,243	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	7	0,258	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	9	0,869	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	10	1,268	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	11	1,011	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	15	0,976	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	14	1,331	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	16	0,213	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	17	0,845	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	41	0,223	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	45	0,223	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	42	0,447	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	43	0,884	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	50	0,245	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	12	0,245	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	3	0,406	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	67	1,332	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	18	0,855	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	19	0,768	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	20	0,780	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	22	2,013	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	21	1,877	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	49	0,492	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	23	0,737	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	24	1,033	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	35	0,737	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	61	0,169	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	58	0,098	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	63	0,120	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	60	0,116	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	64	0,970	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	57	1,360	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	31	0,209	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	54	0,612	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	65	1,349	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	32	0,939	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	34	2,386	нива, орна земя	Жм
Кочериново	147	33	1,225	нива, орна земя	Жм
		Общо за масив 147	42,573		
Кочериново	159(84)	93	1,000	овощни насаждения (нетерасирани)	Жм

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Кочериново	159(84)	92	1,614	овощни насаждения (нетерасирани)	Жм
Кочериново	159(84)	69	0,845	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	71	0,991	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	72	1,549	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	73	0,737	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	74	0,782	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	75	0,947	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	76	0,995	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	77	1,000	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	78	1,659	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	79	1,641	нива, орна земя	Жм
Кочериново	159(84)	80	0,652	нива, орна земя	Жм
Общо за масив 159(84)			14,412		
Кочериново	86	18	1,639	нива, орна земя	Смф
Кочериново	86	23	2,090	нива, орна земя	Смф
		Общо за масив 86	3,730		
Кочериново	88	11	2,270	нива, орна земя	Ов
Кочериново	88	12	1,256	нива, орна земя	Ов
Кочериново	88	13	1,042	нива, орна земя	Ов
Кочериново	88	14	1,363	нива, орна земя	Ов
Кочериново	88	15	1,526	нива, орна земя	Ов
		Общо за масив 888	7,456		
Общо за землището на гр. Кочериново			107,911		
Пороминово		242	25,045	пясъци	Ов
		Общо за масива	25,045		
Пороминово	26	75	16,029	пясъци	Ов
Пороминово	26	77	3,193	пясъци	Ов
Пороминово	26	78	7,964	пясъци	Ов
Пороминово	26	79	7,063	пясъци	Ов
Пороминово	26	49	0,647	нива, орна земя	Ов
Пороминово	26	62	0,998	нива, орна земя	Ов
Пороминово	26	46	3,123	нива, орна земя	Ов
Пороминово	26	59	1,210	овощни насаждения (нетерасирани)	Ов
		Общо за масив 26	40,227		
Пороминово	31	25	0,846	нива, орна земя	Жм
Пороминово	31	5	0,657	естествена ливада	Жм
		Общо за масив 31	1,503		
Пороминово	19	1	1,064	нива, орна земя	Жм

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Пороминово	19	2	0,616	нива, орна земя	Жм
Пороминово	19	3	0,560	нива, орна земя	Жм
Пороминово	19	4	0,225	нива, орна земя	Жм
Пороминово	19	5	0,881	нива, орна земя	Жм
Пороминово	19	6	1,250	нива, орна земя	Жм
Пороминово	19	7	2,003	нива, орна земя	Жм
Пороминово	19	8	1,299	нива, орна земя	Жм
Пороминово	19	9	0,522	нива, орна земя	Жм
		Общо за масив 19	8,418		
Пороминово	36	29	1,412	нива, орна земя	Жм
Пороминово	36	27	0,674	нива, орна земя	Жм
Пороминово	36	24	1,241	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм
Пороминово	36	23	0,315	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм
Пороминово	36	15	0,598	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм
Пороминово	36	8	1,585	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм
Пороминово	36	6	1,000	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм
		Общо за масив 36	6,825		
Пороминово	43	15	1,203	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм
Пороминово	43	6	0,748	нива, орна земя	Жм
Пороминово	43	21	0,628	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм
		Общо за масив 43	2,578		
Пороминово	17	13	1,338	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	20	0,087	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	11	1,051	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	10	0,783	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	18	0,590	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	9	0,590	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	8	0,308	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	7	0,357	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	6	1,678	използваема естествена ливада	Ов
Пороминово	17	5	0,883	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	17	0,617	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	3	0,617	използваема естествена ливада	Ов

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Пороминово	17	2	0,958	нива, орна земя	Ов
Пороминово	17	1	0,583	нива, орна земя	Ов
		Общо за масив 17	10,441		
Пороминово		181	2,431	естествена ливада	Ов
		Общо за масива	2,431		
Общо за землището на с. Пороминово			97,469		
Стоб	38	1	2,236	нива, орна земя	Смф
Стоб	38	2	1,791	нива, орна земя	Смф
Стоб	38	3	1,375	нива, орна земя	Смф
Стоб	38	4	1,050	нива, орна земя	Смф
Стоб	38	5	0,897	нива, орна земя	Смф
Стоб	38	6	1,033	нива, орна земя	Смф
Стоб	38	7	0,485	нива, орна земя	Смф
		Общо за масив 38	8,867		
Стоб	105	22	3,228	естествена ливада	Ов
Стоб	105	19	0,792	естествена ливада	Ов
Стоб	105	10	7,981	естествена ливада	Ов
		Общо за масив 105	12,000		
Стоб	80	18	1,172	нива, орна земя	Жм
		Общо за масив 80	1,172		
Стоб		167	0,782	нива, орна земя	ПСОВ
		Общо за масива	0,782		
Стоб	63	254	1,992	нива, орна земя	Смф
		Общо за масив 63	1,992		
Стоб	39	70	0,737	естествена ливада	Смф
Стоб	39	68	0,870	естествена ливада	Смф
		Общо за масив 39	1,607		
Стоб	22	288	2,636	нива, орна земя	Смф
Стоб	22	293	0,775	нива, орна земя	Смф
		Общо за масив 22	3,411		
Стоб	51	22	0,237	естествена ливада	Смф
		Общо за масив 51	0,237		
Стоб	50	2	2,163	нива, орна земя	Смф
Стоб	50	3	0,922	нива, орна земя	Смф
Стоб	50	4	0,940	нива, орна земя	Смф
		Общо за масив	4,025		

		50			
Стоб	87	7	0,937	нива, орна земя	Жм
Стоб	87	8	1,895	нива, орна земя	Жм
Стоб	87	9	2,011	нива, орна земя	Жм
		Общо за масив 87	4,843		
Общо за землището на с. Стоб			38,935		
ОБЩО BG 0002099 Кочериново			339,159		

7.4. ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО

Природните дадености и естественото биоразнообразие са едно от най-значителните богатства на община Кочериново. Тяхното опазване в съответствие с европейските и национални норми, респ. действащите за територията заповеди за обявяване на защитени територии и др. следва да се счита за приоритет на устройствената политика и задължително изискване на ОУПО и неговата екологична оценка. В този смисъл в плана са показани:

- актуалните граници на защитените територии по Закона за защитените територии и защитените зони по Закона за биологичното разнообразие;
- актуалните граници на земеделските земи с различно предназначение, които попадат в границите на защитените територии
- актуалните граници на горите с различно предназначение, както и устройствения им статут, съгласно чл. 5 на Закона за горите;
- границите на гори, публична общинска собственост на община Кочериново, с местонахождение в съседни общини- землище с.Пастра, община Рила
- горите и горските земи, чието предназначение не може да бъде променяно (чл. 45 ал. 2, т. 5 на Наредба 7);
- земеделските земи, чието предназначение не може да бъде променяно
- земеделските земи, в които е недопустимо застрояване по реда на Наредба №19 за строителство в земеделски земи без промяна предназначението им
- . плановите предвиждания за развитие на туристическата инфраструктура в границите на териториите с режим на природозащита да бъдат съобразени с изискванията и ограниченията, определени в заповедите за обявяването им

Всички предвиждания на плана са съобразени с опазването на защитените територии. В ОУПО се предоставят такива устройствени инструменти, чрез които да се промотира защитената територия чрез развитие на еко туризъм.

Особен акцент в привличане на инвестиции в туристическия сектор се предвижда да се обръща на природната забележителност „Стобски пирамиди”, което е заложено в ОУПО.

За защитените зони BG 0002107 Бобошево, BG 0002099 Кочериново и BG 0001013 Скрино има налични планове, програми, проекти (ППП) и инвестиционни предложения (ИП) – минали, настоящи, в процес на разработване или одобряване, които засягат пряко или косвено зоните.

7.4.1. Зона BG0002107 Бобошево обхваща площ от 48352,02 дка. на територията на областите Благоевград и Кюстендил. На територията на община Кочериново зоната заема

част от землището на селата Бараково, Боровец, Бураново, Драгодан, Крумово и Цървище с площ 23539,76 дка, което е 56,96% от площта на зона Бобошево. Общата площ на минали, настоящи или бъдещи планове, програми, проекти (ППП) и инвестиционни предложения (ИП) и процедури досега е 79,413 дка, което е 0,1642% от площта на зоната и 0,2884% от площта на зоната в границите на община Кочериново.

Имотите в ЗЗ Бобошево, засегнати от процедурите до сега ППП и ИП.

Землище	Масив	Имот	НТП	Предвиждане по ИП	Площ, дка
Лисия		645		ФВЕЦ в имот от 13,539 дка	2,000
Бучино			Мера и скали	Добив на строителни материали - гнайси за натрошен камък за пътни настилки от находище Бучака	59,765
Крумово		858	Пасище с харсти	Напорен резервоар за питейни води в част (320 м ²) от имот 000473 с площ 124,921 дка	0,320
Бело поле			Промислена зона, УПИ I, кв. 15	Площадка за отпадъци от черни и цветни метали	0,000
Драгодан	41	124	Нива, орна земя	ФВЕЦ	17,328
Общо:					79,413

В ОУП на община Кочериново се предвижда устройствена зона с предимно производствено предназначение (Пп) в землището на с. Драгодан, в имот 41127 с площ 38,349 дка за изграждане на ФВЕЦ. Предвижданията на ОУПОК в част от този имот, с площ 17,328 дка, се дублира с вече процедурирано ИП в имот 41124 в същото землище. По този начин кумулативния ефект от реализиране на предвижданията на ОУП на община Кочериново ще се увеличи с 0,0435% спрямо общата площ на ЗЗ Бобошево и 0,07633% спрямо площта на зоната в границите на община Кочериново.

Общо засегната площ от процедурите до сега ППП, ИП и ОУПОК ще възлезе на 100,434 дка (79413 + 21,021 / 38,349 – 17,328/), което представлява 0,2077% от площта на зоната и 0,3647% от площта на зоната в границите на община Кочериново. Кумулативния ефект е незначителен и няма да има негативно отражение върху защитената зона.

7.4.2 Зона BG0002099 Кочериново обхваща площ от 24248,44 дка. на територията на областите Благоевград и Кюстендил. На територията на община Кочериново зоната заема част от землищата на гр. Кочериново и селата Бараково, Пороминово и Стоб с площ 21525,06 дка, което е 88,40% от площта на зона Кочериново. Общата площ на минали, настоящи или бъдещи ППП и ИП, процедури досега е 380,326 дка. Предвижданията на ОУПО се дублират с вече процедурирани ИП в имоти, с площ 56,132 дка.

Землище	Масив	Имот	НТП	Предвиждане по ИП	Предвиждане по ОУП	Площ, дка
Бараково		951	Пасища, мери	Рибарник	Смф зз	27,550

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Бараково	24	195	Нива, орна земя	Жилищно строителство	Жм зз	0,650
Бараково	115	37	Естествена ливада	Склад за селскостопанска продукция	Смф зз	1,010
Кочериново	84	69	Естествена ливада	Жилищно строителство	Жм зз	0,846
Кочериново	116	67	Естествена ливада	Жилищно строителство	Жм зз	3,104
Кочериново	147	2	Нива, орна земя	Жилищно строителство	Жм зз	1,623
Пороминово	26	78	Пясъци	Вилна сграда	Ов зз	7,950
Пороминово	26	79	Пясъци	Вилна сграда	Ов зз	7,050
Пороминово	31	5	Естествена ливада	Жилищно строителство	Жм зз	0,657
Пороминово	31	25	Естествена ливада	Жилищно строителство	Жм зз	0,864
Стоб		167		Модулна ПСОВ, върху част от имота (0,780 дка)	ПСОВ	2,862
Стоб	80	18	Нива, орна земя	Жилищно строителство	Жм зз	1,174
Стоб	105	19	Естествена ливада	Вилна сграда	Ов зз	0,792
Общо:						56,132

Част от останалите ИП, с обща площ 80,192 дка са разположени във вече урбанизирани територии с производствено предназначение или не са съгласувани и на практика няма да участват в кумулиране на допълнителен негативен ефект върху елементите на защитената зона.

Землище	Масив	Имот	НТП	Предвиждане по ИП	Площ, дка
ИП в урбанизирани територии					
Бараково			Урбанизирана територия	ФВЕЦ върху покриви на промишлени сгради)	9,171
Бараково			Урбанизирана територия	Малко предприятие за производство на екологични горива – пелети и брикети, складова и търговска дейност и административно – битова сграда	0,000
Бараково			Урбанизирана територия	Малко предприятие за механична обработка и преработка на дървесина	4,577
Кочериново		упи ххIII-1396	Урбанизирана територия	Цех за производство на мебели, изделия от дърво и магазин	2,750
Стоб,				Реконструкция на ВЛ 110 kV	0,000

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Пороминово, Кочериново , Рила				„Илинден“ по метода „стъпка в стъпка“	
ИП с прекратена процедура, не съгласувани					
Кочериново	118	40	Естествена ливада	Засаждане и отглеждане на зеленчуци	3,321
Кочериново				Варов център	0,000
Кочериново				МВЕЦ	0,000
Рила	257	1,3,14		Трайни насаждения	60,373
Стоб				МВЕЦ	0,000
Стоб, Рила				МВЕЦ	0,000
Общо:					80,192

Общата площ на процедирани досега минали, настоящи или бъдещи ППП и ИП, които засягат 33 Кочериново възлиза на 244,002 дка, което е 1,0021% от площта на зоната и 1,1336% от площта на зоната в границите на община Кочериново.

Имотите в 33 Кочериново, засегнати от процедираните до сега ППП и ИП.

Землище	Масив	Имот	НТП	Предвиждане по ИП	Площ, дка
Бараково		70	Нива, орна земя	Семеен хотел	2,928
Бараково		283	Нива, орна земя	Насаждения от малина, обща площ 41,589 дка	10,488
Бараково		300	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,735
Бараково		828	Нива, орна земя	Жилищно строителство	1,602
Бараково		936	Инд. застрояване	Жм, обсл. сграда и паркинг	6,826
Бараково		945	Инд. Застрояване	Жилищно строителство	1,362
Бараково	24	103	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,673
Бараково	24	143	Нива, орна земя	Овцеферма и торова площадка	0,474
Бараково	24	192	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,033
Бараково	24	200	Инд. застрояване	Жилищно строителство	3,741
Бараково	24	224	Нива, орна земя	Жилищно строителство	1,326
Бараково	24	255	Стопански двор	Овцеферма и торова площадка	1,864
Бараково	112	14	Инд. застрояване	Жилищно строителство	0,717
Бараково	113	13	Естествена ливада	Жилищно строителство	4,001
Бараково	113	14	Естествена ливада	Жилищно строителство	1,495
Бараково	115	29	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,545
Бараково	115	46	Естествена ливада	Жилищно строителство	2,207
Бараково				Неотложно укрепване на брега на р. Рилска	0,500
Кочериново	50	56	Нива, орна земя	Автокомплекс и ресторант	16,001
Кочериново	51	31	Инд. застрояване	Производство на строителни материали и изделия	4,124
Кочериново	84	70	Инд. застрояване	Жилищно строителство	0,947
Кочериново	84	99		Жилищно строителство	0,615
Кочериново	88	16	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,674

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Кочериново	89	31	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,444
Кочериново	103	4	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,307
Кочериново	105	3	Инд. застрояване	Жилищно строителство	3,862
Кочериново	114	13	Инд. застрояване	Жилищно строителство	4,345
Кочериново	121	28	Нива, орна земя	Зеленчукова градина	4,221
Пороминово		143	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,496
Пороминово		147	Територии на спортни бази	База за спорт и отдиш	13,637
Пороминово		182	Инд. застрояване	Жилищно строителство	2,805
Пороминово		183		Жилищно строителство	54,188
Пороминово		238	Нива, орна земя	Резервоар за питейна вода	0,918
Пороминово	2	103	Нива, орна земя	Оранжерия за рози	3,376
Пороминово	25	9	Изп. Ест. Ливади	Разсадник и обществени сгради	5,905
Пороминово	26	80	Нива, орна земя	Склад за селскостопанска продукция	4,122
Пороминово	28	33	Нива, орна земя	Вилна сграда	0,814
Пороминово	36	32	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,545
Пороминово	36	33	Инд. застрояване	Жилищно строителство	5,971
Пороминово	40	1	Инд. застрояване	Жилищно строителство	0,891
Пороминово	43	36	Инд. застрояване	Жилищно строителство	7,436
Пороминово	43	37	Инд. застрояване	Жилищно строителство	9,893
Пороминово	43	38	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,706
Пороминово	43	39	Инд. застрояване	Жилищно строителство	8,603
Пороминово	43	40	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,877
Стоб	22	267	Нива, орна земя	Къмпинг за каравани	3,552
Стоб	28	26		Овощна градина	15,476
Стоб	28	27		Овощна градина	0,000
Стоб	28	28		Овощна градина	0,000
Стоб	31	33	Производствени терени	Винарска изба	6,210
Стоб	39	45	Производствени терени	Винарска изба	0,674
Стоб	39	57	Производствени терени	Винарска изба	3,435
Стоб	51	20	Естествена ливада	Хотел	2,478
Стоб	79	6	Нива, орна земя	Жилищно строителство	1,845
Стоб	80	16	Инд. застрояване	Жилищно строителство	1,092
Общо:					244,002

От таблицата е видно, че една значителна част от имотите (105,469 дка), по начин на трайно ползване са минали в категорията на урбанизираните терени.

В ОУП на община Кочериново се предвиждат нови устройствени зони, както следва:

- Устройствона зона за жилищно строителство (Жм зз) – 143,655 дка;
- Смесена многофункционална устройствона зона (Смф зз) – 66,640 дка.
- Устройствона зона за рекреация и отдиш – вилна зона (Ов зз) – 104,679 дка;
- Устройствона зона за техническа инфраструктура (ПСОВ) – 24,185 дка;

Общата площ на предложените за ново урбанизиране територии в ЗЗ Кочериново възлиза на 339,159 дка. Максималният кумулативния ефект върху зоната с новите устройствени зони в ОУП на община Кочериново ще се увеличи с 1,3929% и ще достигне 2,3951% от площта на зоната и 2,7092% от площта на зоната в границите на община Кочериново. Тъй като по-голямата част от засегнатите имоти са предназначени за жилищно строителство, на практика негативното влияние от кумулативния ефект ще бъде значително по-ниско поради занижения процент на застрояване, който варира между 20 и 30 процента.

7.4.3. Зона BG0001013 Скрино обхваща площ от 127554,60 дка. на територията на областите Благоевград и Кюстендил. На територията на община Кочериново зоната заема част от землището на селата Боровец, Бураново, Драгодан, Крумово, Мурсалево, Фролош и Цървище с площ 37272,35 дка, което е 29,22% от площта на зона Скрино. Общата площ на минали, настоящи или бъдещи ППП и ИП, процедирани досега е 146,52 дка, което е 0,1149% от площта на зоната и 0,3931% от площта на зоната в границите на община Кочериново. От тях 144 дка се дължат на Горскостопанския план на община Невестино, изпълнението, на която би имало по-скоро положителен ефект върху състоянието на част от елементите на зоната.

Имотите в ЗЗ Скрино, засегнати от процедираните до сега ППП и ИП.

Землище	Масив	Имот	НТП	Предвиждане по ИП	Площ, дка
Крумово		858	Пасище с храсти	Напорен резервоар за питейни води в част (320 м ²) от имот 000473 с площ 124,921 дка	0,320
Четирци	46	46	Нива, орна земя	Жилищно строителство	2,200
Мурсалево				МВЕЦ на р. Струма, нисконапорен, руслов	0,000
Община Невестино				Горскостопански план на община Невестино: - залесяване 9 ха; - сечи: 2,4 ха възобновителни, отгледни – 0,4 ха в 9170 и 2,6 ха в 9530.	144,000
Мърводол	53	5		Електрозахранване – подземен пренос	0,000
Общо:					146,520

В ОУП на община Кочериново не се предвиждат нови устройствени зони в ЗЗ Скрино. Кумулативния ефект върху зоната няма да се увеличи в следствие на реализирането на предвижданията на ОУП на община Кочериново.

Защитените територии са отбелязани в графичната част на ОУПО и е изготвена и схема на защитените територии.

8. ОБИТАВАНЕ

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

количествено и качествено състояние на жилищния фонд, структура на собствеността, видове (типове) пространствени структури на обитаване, технико-икономически характеристики на видовете (типовете) обитаване, градска динамика

ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО

Урбанизирани територии – състояние и устройствени изисквания

Изграденост на населените места

Всички населени места в общината са с висока степен на изграденост.

Преобладаващата част от застрояването е с малка височина- до два етажа и с много малки изключения – до 3 етажа, предимно в общинския център гр. Кочериново.

Преобладаващото застрояване е със жилищни сгради – еднофамилни и двуфамилни в индивидуални имоти за застрояване.

Показателите за застрояване съответстват на нормативните за нискоетажно застрояване.

техническите характеристики и състоянието на сградния фонд

Като цяло сградният фонд е остарял, като темповете на обновление са различни за отделните населени места. Сравнително динамично е обновяването на сградния фонд-реконструкции на съществуващи сгради и строителство на нови в гр. Кочериново, с.Бараково, с.Пороминово и с. Стоб, т.е. – източно на р. Струма.

Общи данни за селищната мрежа

Структура и функционални характеристики

Поради спецификата на историческото развитие и особеностите на релефа, селищната мрежа е с фрагментирана структура.

Определящ фактор за развитието на селищата се явяват двете реки- Струма и Рилска река.

Градска територия: гр. Кочериново.

Според категоризацията на населените места по броя на населението гр. Кочериново е от тип „много малки градове“;

Устройствено зониране на гр. Кочериново

Обособени са следните зони:

Жилищни зони – нискоетажно застрояване в индивидуални урегулирани поземлени имоти

Централна зона- многофункционална: административно обслужване, търговия и озеленяване, културен дом /читалище/ и жилищно застрояване

Зона за спорт и озеленяване-

Преструктурирани производствени зони:

Източна – бивш стопански двор гр. Кочериново

Южна- територията на бившия завод за хартия ЗКМО

Гробищен парк

Значителна част от сградния фонд се нуждае от реконструкция , като са налице жилищни и стопански сгради , подлежащи на премахване поради крайна амортизация на конструкциите.

зона на селата обхваща всички села , като територията може да се раздели условно на три зони :

I-ва зона – селата Бараково, Пороминово и Стоб

Тяхното развитие се обуславя от териториалната им близост с общинския център гр.Кочериново и близостта с гр.Благодеевград . Друг важен свързващ фактор е това, че са разположени по поречието на река Рилска, което ги превръща в привлекателни територии за жилищно обитаване. Трите села , заедно с гр.Кочериново са разположени и на друга съществена транспортна връзка – тази към Рилския манастир, старият път който ги свързва помежду им.

II зона – селата Мурсалево и Драгодан

Разположени са по поречието, от двете страни на река Струма и в близост до гл.път Е79 и автомагистралата. Въпреки това тези села имат по-забавено развитие , с преобладаващо жилищни функции. Единствено с. Мурсалево, разположено на самия главен път Е79 има по-развита търговска мрежа, съсредоточена по протежение на пътната комуникация.

Сградният фонд е значително остарял в преобладаващата част.

III зона – селата Цървище и Фролош, разположени в ной-отдалечения западен край на територията на общината.

Към тях следва да се считат и множеството откъснати една от друга малки махали в землищата . За махалите липсва или е в лошо състояние транспортната и инженерната инфраструктура , общественото обслужване и благоустройството като цяло. Населените места и селищни образувания в тази зона са с най-голяма отдалеченост от общинския център и са с крайно ограничени възпроизводствени възможности. Сградният фонд е значително остарял в преобладаващата част.

III зона - селата Боровец, Бураново и Крумово , разположени западно от р. Струма, но непосредствено в близост до нея и до автомагистралата. Сградният фонд е значително остарял в преобладаващата част.

Селата в общината са с ограничени възпроизводствени възможности (с коефициент на възрастова зависимост над средния за селата), в които за трудова реализация се предлагат силно ограничен брой работни места, трудовите ресурси не се реализират или се реализират в минимална степен в други населени места и отсъстват обслужващи обекти на образованието, здравеопазването и културата.

Анализът показва висока степен на концентрация на активности и инвестиции в град Кочериново и селата от т.нар. I зона –Бараково, Стоб, Пороминово и значително изоставане на населените места, попадащи в другите зона. Ясно се очертава дисбаланса в моментното състояние и тенденции в социално-икономическото развитие на населените места между източната и западната част на общината . Това състояние представлява реална заплаха за стабилността на селищната мрежа като цяло.

Стабилизиране на селищната мрежа

Стабилизирането на селищната мрежа се основава предимно на по-цялостно развитие на територията на общината чрез „отварянето” на малките населени места към природните и антропогенни дадености в общината и към околните общини, с което да се обогати туристическият и рекреационният продукт и да се повиши достъпността до него, вкл. чрез създаване на алтернативни връзки. Съществен принос в това отношение ще осъществи подходящото развитие на нова туристическа инфраструктура и атракции, стимулиращи развитието на форми на алтернативен туризъм през всички сезони. Същевременно се дава алтернатива за развитието на множеството махали, като се определят параметри за рекреационни зони, с оглед на това, че разпокъсаността им

създава проблеми по отношение на осигуряване на тяхната достъпност и обслужване. Стабилизирането на селищната мрежа се свързва и със създаването на устройствена основа за максимално запазване и ползване на наличния земеделски поземлен фонд, с възможности за инвестиции в ново строителство и в населените места извън общински център чрез уплътняване на наличните урбанизирани територии.

Жилищен фонд– конструктивни характеристики*

Новото жилищно строителство, съобразено с действащите технически норми, е концентрирано в гр. Кочериново, с.Бараково, с.Пороминово и с.Стоб, както и в новоусвоени територии – променено предназначение на земеделски земи, по поречието на река Рилска. Около половината от жилищните сгради в тези населени места също са изградени със съвременни технологии и са в сравнително добро състояние, като останалата част е амортизирана. В останалите населени места е налице значителен дял амортизиран фонд.

Сградите с нежилично предназначение (с административни, образователни, културни, делови и др. обществени функции) са съсредоточени в гр.Кочериново, като в селата са изградени многофункционални сгради, включително читалищни-

Производствените дейности са съсредоточени в териториите на бившите стопански дворове – гр.Кочериново, с.Бараково, с.Стоб и др. Структурното им определяне е в ОУПО.

Обекти за професионален и масов спорт.

На територията на община Кочериново са действащи две по-големи спортни бази-общинска собственост- Спортно игрище- стадион гр.Кочериново и спортно игрище- стадион в с. Мурсалево. Втората площадка се засяга от трасето на АМ „СТРУМА“ и се нуждае от разработване на нов ПУП.

ИЗИСКВАНИЯ на ОУП

С плана се определят зонирането на урбанизираната територия и се предвиждат разширяването ѝ в допустима степен за постигане на устойчиво развитие на община Кочериново.

Жилищни зони:

Жилищните зони, които заемат преобладаващата част от територията се запазват параметрите на нискоетажно жилищно застрояване, като се ограничи етажността- до 2 етажа, с оглед запазване традиционния характер на населените места.

Изследва се възможността за обособяване на терен за изграждане на социални жилища

Многофункционални зони:

Като такива се определят централните зони на града и някои от селата, там където са изградени сгради на административно, здравно, обслужване, образование и култура.

Зони за спорт и озеленяване

Запазват се терените за масов спорт и съществуващите паркове, като се поставя изискване за разширяване на спортните терени.

Предвижда се развитие на общодостъпна система от алеи, озеленяване, спортни площадки, свързана с р. Рилска, р.Струма

В ОУП се предвиждат терени за развитие на спортна база за различни видове спорт – конен спорт, вело и мото спорт и пр., като се проучва възможността за усвояване на общински терени както в източната, така и в западната територия на общината – землищата на селата Фролош, Крумово, Бураново,Боровец и Драгодан

9. ПЛАНОВА ОСИГУРЕНОСТ

на населените места и селищните образувания

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Населено място	Вид план – година на одобряване			
	ЗРП	Улична регулация	Дворищна регулация	Забележка
гр. Кочериново	1987			ЗРП Кадастрален и регулационен план Застроителен план
гв."Левски"- гр.Кочериново	1990			ЗРП Кадастрален и регулационен план Застроителен план
с.Бараково	1990			ЗРП Кадастрален и регулационен план Застроителен план
с. Пороминово	1987			ЗРП Кадастрален и регулационен план Застроителен план
с. Стоб		1963	1963	Кадастрален и регулационен план
с. Мурсалево		1928	1928	Кадастрален и регулационен план
с.Мурсалево- разширение		1951	1951	Кадастрален и регулационен план
с. Драгодан		1936	1936	Кадастрален и Регулационен план
с. Боровец		1955	1955	Кадастрален и Регулационен план
с. Фролош		1963	1963	Кадастрален и регулационен план
с.Цървище“		1943	1943	Кадастрален и регулационен план
с.Крумово		1963	1963	Кадастрален и регулационен план

Източник: Справка от общинската администрация гр.Кочериново

За отделни имоти са създадени кадастрални карти , като по-голяма територия с одобрена кадастрална карта е терена на бившия завод „Н.Вапцаров” –Кочериново.

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОУПО

Необходимо е оцифряване на регулационните планове на населените места и актуализиране на информацията с изменените ПУП , както и одобрените ПУП извън населените места

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Трасета и съоръжения, техническите параметри на електроснабдителната, водоснабдителната, канализационната, газопроводната, далекосъобщителната и други мрежи, пътна и железопътна мрежа, големи структурни обекти, радио- и телевизионно покритие на територията на общината, покритие с други комуникационни системи, пречистване на отпадъчните води, сметосъбиране и третиране на отпадъците, депа за отпадъци и др. са регламентирани в ОУПО;

10. ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА

10.1. Транспортна инфраструктура

Предвид географското положение и релефа на община Кочериново, на нейната територия са изградени двата основни вида транспортна мрежа – ж.п. мрежа и сухопътна автомобилна мрежа. Последните са претърпели многократно развитие и реконструкции /като голяма част от тях и към момента се нуждаят от реконструкции/ и имат своя принос и отражение върху особеностите и степента на икономическото развитие на района.

Ж.П. мрежа

През територията на община Кочериново минава международната железопътната линия София – Кулата – Атина /България - Гърция/. В рамките на общината има само две ж.п. гари - Гара Кочериново и една гара в с. Мурсалево. Предвижда се реконструкция в рамките на проекта за бърза ЖП линия София-Атина. Трасето на бързата ЖП линия ще бъде отразено от проучванията и проектите на Министерството на транспорта.

Автомобилна пътна мрежа

Отново географското и геостратегическото местоположение на Общината предопределят преминаването през територията и на основен международен автомобилен път Е79. В процедура по изграждането е участъка от Автомагистрала „Стума“ през територията на община Кочериново.

През община Кочериново преминава и единствения автомобилен път достигащ до националния архитектурен паметник на културата и българската духовност - Рилски манастир и Национален парк Рила. Пътят от републиканската пътна мрежа до Рилския манастир, благоприятните възможности за развитие на бизнеса и най – вече сектора на услугите /хотелиерство, ресторантьорство, културен, еко и селски туризъм/, произтичащи от геостратегическото положение на общината и нейната пътна мрежа, са недостатъчно използвани от частния бизнес и населението в региона. Това следва да бъде и един от приоритетите за развитие на общината с цел максимално ефективното използване на нейните ресурси и географските ѝ дадености, което е заложено в ОУПО.

Селищните и междуселищните пътни връзки са в относително добро състояние, като по- голямата част от тях са асфалтирани. Независимо от това, липсата на финансови средства предопределя недостатъчното поддържане на пътните настилки и нарастващите нужди от текущи и основни ремонти.

10.2. Инженерна инфраструктура

Телекомуникации

Развитието на съобщителната инфраструктура е на относително добро равнище. Общината е включена в автоматичното телефонно избиране. Телефонизирани са гр. Кочериново, с. Пороминово, с.Мурсалево, с. Стоб и с. Бараково.

През общината минава оптически кабел София - Гърция. Това дава възможност за подобряване на връзките чрез внедряване на цифрова техника. При евентуално включване на телеграфната станция в гр. Кочериново и с. Мурсалево към международен оптически кабел София-Атина ще се създаде възможност за международно избиране при многократно по- високо качество.

В общинската администрация и в офиса на Социални грижи има интернет, улесняващ достъпа до актуална информация и възможностите за комуникация.

Енергийни мрежи и системи

Електроенергийна система в Общината е добре развита. Всички населени места са електрифицирани и се захранват от ВЕЦ "Рила", система "Рилска река" и "Вапцаров". Осигурено е и улично осветление, като има изградени необходимите трафопостове. Пуснати са в експлоатация и два нови трафопоста - в гр. Кочериново и с. Бараково, които осигурят необходимата мощност.

Водоснабдяване

През последните години голяма част от проблемите на община Кочериново, свързани с осигуряването на питейна вода за населените места в рамките на общината се решават чрез осъществяването на няколко основни проекта, в т.ч.:

- ↳ изграждане на водопровод "Каменица – Рила – Кочериново
- ↳ изграждане на обект "Водоснабдяване група Крумово, Бураново, Боровец, Драгодан, Мурсалево";
- ↳ Реконструкция на външен водопровод Бараково
- ↳ реконструкция на водоснабдителната мрежа в с. Пороминово и допълнително водоснабдяване на селото чрез свързване на водоснабдителната мрежа с извор, находящ се на около километър североизточно от с. Пороминово .

Тези обекти са от изключително важно значение за развитието на общината, тъй като част от населените места в общината имат недостиг на вода за питейни нужди.

Водоснабдителните технологии в Общината обаче са значително амортизирани. Поради това е необходимо в близко бъдеще да бъде извършена реконструкция и/или те да бъдат подновени. Основният проблем отново е липсата на финансови средства и невъзможността на Общината самостоятелно да заделит от бюджета всички необходими средства за подновяване на водоснабдителните мрежи, предвидени в ОУПО.

В момента на територията на общината има изградени резервоари в следните населени места :

- ↳ гр. Кочериново - с обем от 500 куб.м.;
- ↳ с. Драгодан - с обем от 25 куб.м.;
- ↳ с. Боровец - с обем от 75 куб.м.;
- ↳ с. Бураново - с обем от 100 куб.м.;
- ↳ с. Крумово - с обем от 100 куб.м.;

Независимо от това, значителна част от водопроводни мрежи и съоръжения в общината се нуждаят от реконструкция и модернизация, с цел преодоляване на проблема с трудностите по водоснабдяването на населените места в Община Кочериново.

Разработени са готови работни проект свързани с:

- ↳ подмяна на съществуваща междуселищна водопроводна структура "Мурсалево – Боровец";
- ↳ подмяна на съществуваща междуселищна водопроводна структура "Крумово – Боровец";
- ↳ изграждане на водопровод в с. Пороминово;
- ↳ изграждане на водопровод с. Бараково.

Предстои подмяна на съществуващата водопроводна мрежа на гр. Кочериново, с. Мурсалево, с. Пороминово и с. Стоб.

Канализация

Община Кочериново разполага с изключително слабо развита канализационна система. Изграждането на канализация в населените места в общината е основен нейн

приоритет за периода 2007 – 2013 година. Основният проблем при осъществяването на тези проекти е липсата на достатъчно финансови средства.

Канализационна мрежа - главен колектор - има изградена само в гр. Кочериново. Тя е включена в пречиствателната станция

В момента се изграждат канализационните мрежи на с. Стоб и с. Мурсалево.

Предстои или е в ход изграждане на следните обекти, свързани със създаването на нова и подобряването на съществуващата канализационна мрежа:

- ⇒ изграждане на главен колектор II – гр. Кочериново;
- ⇒ западен външен колектор – гр. Кочериново;
- ⇒ главен колектор център – гр. Кочериново;
- ⇒ канализация от главен колектор до център – гр. Кочериново;
- ⇒ канализация /старо село/ - с. Пороминово;
- ⇒ канализация /старо село - Бараково/ - с. Пороминово;
- ⇒ канализация /запад/ - с. Стоб;
- ⇒ канализация /изток/ - с. Стоб;
- ⇒ канализация с. Мурсалево с изграждане на локална пречиствателна станция.

Третиране на твърди битови отпадъци и екология

Дейността по управлението на ТБО в гр. Кочериново се извършва за сметка на общинския бюджет и се финансира от постъпленията в общинския бюджет от такси смет. Битовите отпадъци се събират в съдове за смет (кофи) и улични кошчета.

Като депо за неопасни отпадъци се ползва определената площадка в местността „Айдере“ Бараково. Генералното решение на въпроса с третирането на битовите отпадъци е изграждането на регионално депо на територията на съседната община „Благоевград“ и съпътстващи площадки за сепариране на отпадъците. В ОУПО /Опорен план/ са отразени терените и площадките, определени за системата третиране на отпадъците.

10.3. Изисквания на ОУПО по отношение на техническата инфраструктура

Общо принципно изискване към развитието на техническата инфраструктура е отчитането на предпоставящото и лимитиращо значение на част от системите за реконструкцията и интензификацията на урбанизираните територии, респ. за усвояването на нови територии, като двата вида дейности се планират взаимнообвързано.

Мрежите се оразмеряват на базата на възможната емкост на територията, независимо, че реалното усвояване или предвиденото натоварване на някои части от територията може да настъпи в по-далечен етап.

При необходимост от изграждане на нови (или реконструкция на съществуващи) съоръжения и проводни, необходими за функционирането на съответната мрежа се предлагат подходящи площадки и трасета и правилата за прилагане на ОУПО изискват от последващите подробни устройствени планове на урбанизирани територии да направят това.

По отношение на водоснабдяването и канализацията ОУПО изследва и определя, както е посочено в графичните материали на плана:

- водоизточници - капацитет, състояние, в т.ч. идентифициране и включване допълнителни водоизточници за отделните населени места;
- резервоари – оценка за достатъчност на изградения обем на резервоарите;

- главни водопроводи - капацитет и състояние, възможност за поемане на допълнително натоварване, нови трасета;
- начин на отвеждане на отпадъчните води и определяне на места за локални пречиствателни съоръжения, евентуално общи пречиствателни съоръжения на група населени места;
- правилата за прилагане на плана изискват от последващите подробни устройствени планове на населените места и селищните образувания реконструкция на разпределителните мрежи, в т.ч. подмяна на съществуващите с тръби с подходящи параметри.

Общият устройствен план на общината отразява всички предвиждания на интегрирания проект за подобряване и развитие на инфраструктурата за питейни и отпадъчни води.

По отношение на енергийните системи:

- територията на общината е обезпечена с електроенергия и с въздушни електропроводи високо напрежение;
- доизграждане на мрежите НН и СрНН и изграждане на нови трафопостове, при предвиждане с ОУПО на нови територии за урбанизиране или интензифициране на съществуващи;
- поради засиления инвестиционен интерес за изграждане на алтернативни източници на електроенергия ОУПО изследва необходимостта от реконструкция и изграждане на нови електропроводи

Състояние на първостепенната улична мрежа и паркиране на територията на населените места

Необходимият брой на местата за паркиране и гариране за единични обекти се определя в зависимост от функционалното предназначение на обекта, съгласно раздел V, чл. 24, чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортни системи на урбанизираните територии. Тази постановка следва стриктно да се спазва при изготвяне на инвестиционните намерения и проекти.

Препоръки на ОУПО за уличната мрежа и местата за паркиране:

Структуриране на първостепенната улична мрежа, реконструкция на подходящи трасета, както предвиждане на нови такива със съответните функционални и технически параметри на ПУМ. Определят се подходящи улици без автомобилно движение.

Разчети за прогнозният брой паркоместа по видове, които намират отражение в площоразпределението на ОУПО.

Обособяване на буферни паркинги в периферията на градската територия, така също и периферно на градския център.

Във всички населени места са изградени системи за улично осветление.

Степента на изграденост и благоустроеност на уличната мрежа е задоволителна в града. В малките населени места с асфалтова настилка са предимно главните улици.

Не са изпълнени благоустройствени, в т.ч. корекционни, мероприятия по речните корита във всички населени места. За някои от тях това състояние е носител на риск и се предвижда реконструкция и ново развитие.

Към момента се изгражда корекция на река Рилска в района на с.Бараково.

Обществени озеленени площи

По отношение гrobiщните паркове:

Всички населени места разполагат с гробища. Прецизират се площите на гробищни паркове съгласно нормативите по чл. 31, ал. 2 от Наредба № 7/2003 на МРРБ

Основен обществен парк с обществен достъп на територията на общината е този в гр. Кочериново, който се запазва в ОУПО.

Други урбанизирани територии

Основната част от урбанизираните територии извън традиционните населени места са концентрирани около общинския център, както и в други части на общината по поречието на река Рилска. Приоритетно са усвоени територии за жилищно обитаване- като основно жилище или вилно строителство.

Формирани са няколко компактни жилищни структури, неосигурени с адекватна транспортна и техническа инфраструктура, озеленяване, обслужване- по остта Бараково, Пороминово, Стоб.

Тези процеси, протичайки в значителна степен спонтанно, генерират предизвикателства към цялостната устройствена политика. Въпреки редица актове на общинското ръководство и на органа на самоуправление, управлението на устройствените процеси в разглежданите територии не е осигурено със съвременна планова основа, респ. устройствени и застроителни правила, гарантиращи опазването на ресурсите и на устойчивостта на системите,, поради което ОУПО създава предпоставки чрез ПУП територията да бъде планирана, проектирана и благоустроена.

ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО

С Правилата за прилагане на плана се предвиждат устройствени и застроителни параметри, респ. изисквания към последващите подробни планове на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания), осигуряващи:

- запазване на традиционния мащаб на застрояване и респектиране чрез подходяща съвременна интерпретация на архитектурния образ на строежите и селищната среда;
- съхраняване в максимална степен на ценния природен ресурс.

ОУПО предвижда актуализация на плановата основа за устройство на населените места (ниво ПУП) с оглед приложимостта на действащите планове, както и изработване на цялостни подробни устройствени планове за селищните образувания

По отношение населените места

Създават се устройствени условия за постепенно преодоляване на диспропорциите в селищното развитие между зоната на градовете и зоната на селата. Това може да се постигне чрез реализиране на специфичните потенциали за развитие на всяко от селата. Като потенциал на развитието им следва да се оценяват както наличните в техния непосредствен хинтерланд природни забележителности и други естествени ресурси, в т.ч. за селскостопанско производство, други традиционни стопански дейности, наличието на материално и нематериално културно наследство, неизползван сграден фонд, свободни урегулирани поземлени имоти, така и възможностите за поемане на нетрадиционни функции – съвременни технологии за преработка на селскостопански суровини, туристическа инфраструктура, атракции и др.

При определянето на спектъра от функции в малките населени места е отчетена и ролята им на изходни пунктове към териториите за туризъм, рекреация и ловен спорт, конен спорт и пр. в общината и съседни общини.

С плана се обосновават потребностите от териториално развитие на населените места. Като основен резерв за развитие се считат терените с възможност за инфраструктурно осигуряване.

Перспективното развитие на населените места се определя на база капацитета на териториите, при спазване на оразмерителните параметри за отделните устройствени зони и територии. Капацитетът на жилищните територии се определя съгласно чл.14, ал.1 от Наредба № 7/2003 на МРРБ, съобразно вида на населеното място.

11. ЕКОЛОГИЧЕСКИ УСЛОВИЯ И АСПЕКТИ НА ОУПО

11.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

замърсяване на въздуха, водите и почвите, категоризация, характеристика на вредните емисии

Общата екологическа обстановка в община Кочериново е добра, като през 2011 и 2012г. община Кочериново печели приза за най- зелен малък град в България.

Въздух

Качеството на въздуха е резултат от комбинираното въздействие на много и разнообразни фактори. В община Кочериново няма пункт за мониторинг на атмосферния въздух. Източници на замърсяване на въздуха на територията на общината са:

- битовото отопление;
- автомобилен транспорт;
- горивни инсталации за технологични нужди и отопление.

Атмосферния въздух в общината е със сравнително висока чистота.

Състояние на водите

Повърхностни води

През територията на Община Кочериново минава р. Струма. Река Струма, от извора до с. Боснек, община Перник е първа категория, след с. Боснек до вливане на река Рилска, община Кочериново е втора категория.

Общата екологична оценка през 2012 г. на река Рилска от вливането на река Шарковица до вливането ѝ в река Струма е оценено като добро състояние, а екологичната цел е поддържане на доброто състояние.

Подземни води

Съгласно изискванията на Рамковата директива за водите 2000/60/ЕС и Директивата за подземните води 2006/118/ЕС състоянието на подземните води се определя от тяхното химично и количествено състояние. За обща крайна оценка на състоянието се приема по-лошата от двете оценки: химичното или количественото състояние.

Оценката на химичното състояние на подземните водни тела през 2012 г. в Западнобеломорски район е направена на базата на сравняване на измерените концентрации за различните замърсители в пунктовете за мониторинг, данни от провеждан собствен мониторинг, изчисляване на средногодишни стойности във всеки пункт и за всяко подземно водно тяло и сравняването им със стандартите за качество за тези замърсители, дадени в Приложение №1 към чл. 10, ал. 2, т. 1 Наредба №1/2007 г – За проучване, опазване и ползване на подземните води.

Резултати от оценката на химичното състояние на подземните води в Западнобеломорски район провеждан през 2012 г.

№	Код на подземно водно тяло	Име на подземно водно тяло	Код на пункта за мониторинг	Име на пункта	Състояние по ПУРБ	Оценка на химично състояние в пункта за 2012г.	Основания за направената оценка	Обща оценка на химично състояние на ПВТ за 2012г.
1	BG4G000000Q004	Порови води в Кватернер - Благоевград	BG4G000000QMP085	тръбен кладенец № 7 на "ВиК" ЕООД – гр. Благоевград	добро	добро	няма превишения за стандартите за качество	добро
			BG4G000000QMP086	шахтов кладенец № 1 на "БДЖ" ЕАД – гр. Кочериново		добро	няма превишения за стандартите за качество	
2	BG4G000000N014	Порови води в Неоген - Благоевград	BG4G000000ONMP081	сондаж ЕТ „Милена Ризова”, град Кочериново	добро	добро	няма превишения за стандартите за качество	добро

Резултати от крайна оценка на състоянието на подземните води в Западнобеломорски район провеждан през 2012 г. на територията на РИОСВ – Благоевград

№ по ред	Код на подземно водно тяло	Име на подземно водно тяло	Обща оценка на състоянието на подземното водно тяло по ПУРБ	Оценка на химично състояние за 2012 г.	Оценка на количествено състояние за 2012 г.	Обща оценка на състоянието за 2012 г.
1	BG4G000000Q004	Порови води в Кватернер-Благоевград	добро	добро	добро	добро
2	BG4G000000N014	Порови води в Неоген - Благоевград	добро	добро	добро	добро

По отношение на количествено състояние всички подземни водни тела са запазили доброто си състояние.

Хидротехнически съоръжения

На територията на Община Кочериново има **21 язовира-водоеми**, използвани при напояването в селското стопанство и които биха могли да бъдат използвани за развъждане на риби.

Хидротехнически съоръженията под контрол на РИОСВ по общини /брой и разпределение по собственост на язовири, техническо състояние и т.н./.

№	Видове язовири разпределение по собственост	Община	Брой язовири
1.	Комплексни	Община Кочериново	-
2.	Държавна собственост – (НС ЕАД)	-	5
3.	Общински		
3.1			
3.2		Община Кочериново	21 бр. язовири

Отпадъчни води

Основни източници на отпадъчни води са градските канализационни мрежи и големите промишлени обекти, заустващи отпадъчни води в селищните канализации.

Изградената канализация в гр. Кочериново е от смесен тип и обслужва много малка част от населението – 60 %. Изграден е отвеждащ колектор, който води до съществуващата площадка на ПСОВ гр. Кочериново. Съществуващата ПСОВ Кочериново е проектирана и изградена през 1984г., първоначално за пречистване на производствените и битово-фекални води на завода за производство на картон „ЗКМО Кочериново” и битово-фекалните отпадъчни води от гр. Кочериново. Предвидено е битовите води от завода и от града да се обединят непосредствено преди площадката и след преминаване през механично пречистване, да се смесят за съвместно биологично пречистване с производствените води от завода. След преустановяване работата на завода през 2002 г. собствеността на пречиствателната станция е прехвърлена на Община Кочериново за нуждите на града. Състоянието на съществуващата пречиствателна станция е крайно незадоволително. Основните съоръжения са полуразрушени, а оборудването липсва или е напълно амортизирано. Не се експлоатират нито механичното, нито биологичното стъпало. В добро състояние са единствено двата вторични радиални утаителя, но оборудването към тях липсва. Във вторичните радиални утаители постъпват минимални количества отпадъчни води. Същите са с голям обем и на практика няма заустване на отпадъчни води в р. Рилска. Съществуващата станция не изпълнява предназначението си и не може да бъде реконструирана, поради което предстои изграждането на нова ПСОВ.

За гр. Кочериново е изработен проект „Прединвестиционни проучвания за подготовка на проектно предложение за интегриран воден обект град Кочериново по процедура BG161PO005/11/1.12/02/25 “Подобряване и развитие на инфраструктурата за питейни и отпадъчни води в агломерации между 2000 и 10000 е.ж.” по приоритетна ос 1 на Оперативна програма „Околна среда 2007-2013г.”. Към настоящия момент развитието на проекта е достигнало Идейна фаза за подобект „Канализационна мрежа на гр. Кочериново”.

Почви

Характерни за община Кочериново са канелените горски почви, като почвеният слой на територията на общината е в естествено състояние и е незамърсен. Почвеният профил

се отличава и характеризира с доста разтеглен хумусно - акумулативен хоризонт, чиято мощност варира между 5 и 15см. Те са с мощен и уплътнен алувиален хоризонт, като уплътняването понякога обхваща и част от хумусния хоризонт. Хумусният слой има различна мощност и оцветяване, от бледожълто до кафеникаво.

Няма данни за замърсяване на почвите в общината.

Съгласно Доклада за състояние на околната среда за 2012 г. на РИОСВ-Благоевград

Разпределение по видове територии и по общини:

Община	Обща площ дка	В т.ч. земед. територии дка	В т.ч. горски територии дка	В т.ч. населен и места дка	В т.ч. водни площи дка	В т.ч. територии та добив на пол. изк.и депа дка	В т.ч. територии за тр-т и инфр-ра дка	Съот. земед.тер. - обща площ %
Бл-град	620 118	303 292	271 788	35 999	6 615	36	2 388	48.9
Банско	475 881	138 556	327 035	7 112	2 027	18	1 133	29.1
Белица	293 536	68 382	219 455	3 983	815	5	8 96	23.2
Г. Делчев	330 210	162 482	155 797	8 282	2 735	0	914	49.2
Гърмен	388 479	96 763	281 228	7 015	2 511	57	905	24.9
Кресна	344 549	88 215	248 930	5 240	1 413	13	738	25.6
Петрич	650 132	314 687	299 067	22 729	9 795	615	3 239	48.4
Разлог	440 314	165 306	257 592	11 884	3 412	982	1 138	37.5
Сандански	998 416	389 203	575 825	19 430	9 631	22	4 305	38.9
Симитли	553 004	193 682	342 949	9 448	3 512	1 424	1 989	35
Струмани	355 190	155 002	190 115	4 738	3 715	24	1 596	43.6
Хаджидимово	327 778	178 403	137 968	7 098	3 303	208	798	54.4
Якоруда	339 276	113 057	219 045	4 172	1 488	17	1 497	33.3
Кочериново	182 306	91 191	73 851	7 974	2 132	6 558	600	50
Рила	360 934	158 530	197 949	2 177	1 820		457	39
Общо	6 660 123	2 616 751	3 798 594	157 281	54 924	9 979	22 593	39

Забележка: Ползвани са данни от Стратегия за устойчиво развитие на област Благоевград-2000г., Областна дирекция „Земеделие и гори“ гр.Благоевград, Регионално управление на горите гр.Благоевград, Общински планове за развитие 2005-2013 за общини Кочериново и Рила

В Таблицата са посочени 9 979 дка нарушени терени от добивната промишленост и депа, като РИОСВ се позовава на данни от Областна стратегия за развитие на област Благоевград и Кюстендил и Общински планове за регионално развитие на общини Кочериново и Рила. За област Благоевград, традиционно от години, се водят от 2 500 до 3 000 дка с издадените концесии в последните години. За община Кочериново прави впечатление посоченият голям размер на нарушените площи - 6 500 дка.

Отпадъци

В община Кочериново има създадена организация за събиране и транспортиране на битовите отпадъци:

№	Община	Брой жители	Брой населен и места в общината	Брой населени места с въведена система за събиране и транспортиране на БО	Населени места в които не е въведена система за събиране и транспортиране на БО (изписват се поименно)	% население, обхванато в организирана система за събиране и транспортиране на БО	Брой на обслужваното население
1	Кочериново	4 130	11	9	с.Фролош, с.Цървище	96	3 990,00

--	--	--	--	--	--	--

В община Кочериново няма въведена система за разделно събиране на отпадъците от опаковки. Проблем е смесването на оползотворимите отпадъци с други и смесването им с други, събирането на контейнерите с общо транспортно средство и др. Общината и фирмите следва да предприемат действия за осъществяване на разделното събиране на рециклируемите отпадъци, предварителното третиране на отпадъците преди депониране и минимизиране на биоразградимите отпадъци.

Предизвикателства пред община Кочериново:

- третирането на строителните отпадъци;
- биоразградимите отпадъци, третирането на утайките от ПСОВ и употребата им, както и компоста; въвеждане на системи за домашно компостиране;
- задължителното въвеждане на разделното събиране на отпадъци от хартия и картон, пластмаса, стъкло и метал от административни, търговски, производствени и др. обекти.

Няма действащо регионално депо за неопасни отпадъци съгласно Националната програма за управление на отпадъците. Изгражда се такова, което ще обслужва общините Благоевград, Симитли, Кочериново, Рила, Бобошево.

11.2. ИЗИСКВАНИЯ на ОУПО

Определяне на площадки за третиране на отделните видове отпадъци на територията на общината в съответствие с действащата нормативна уредба

Отразяване на нарушените терени и посочване на бъдещи предвиждания върху тях

Определяне на терените за ПСОВ, като особено значение се обръща на урбанизираните територии извън границите на населените места.

Предвиждане на локални пречиствателни съоръжения към производствените предприятия. Отразяване на СОЗ на водоизточниците върху територията на общината.

Предвижданията на ОУПО се съобразят с приоритетите в ОПР на община Кочериново.

Източник: ОПР на община Кочериново Количествена оценка на SWOT анализа на природния потенциал и факторите за развитие на община Кочериново е представена в Таблица

Силни страни		Слаби страни	
Изключително благоприятно геостратегическо положение	6	Сравнителна отдалеченост на общината от областния център – гр. Кюстендил;	5
Подобряване на финансово-икономическо състояние на общината:	4	Неефективно използване на природо-климатичните условия и териториалните фондове за развитието на стопанските отрасли;	8
Богата и разнообразна природна среда и наличие на природни забележителности – Стобски пирамиди, пещерите – Чочова скала и Янина градина;	4,5	Нисък дял на бюджетните разходи за социални услуги и липса на такива за развитие на туризъм и почивно дело;	7
Богато исторически и културно наследство;	5	Недостатъчен административен капацитет в областта на финансирането и инвестициите;	8
Благоприятни климатични и почвени условия за развитие на селското стопанство – растениевъдство и животновъдство;	7	Намаляване числеността на населението в общината;	6,5
Наличие на обширни земеделски земи (над 50% от територията) и значителен дял горски площи (над 40% от територията), създаващи предпоставки за развитие на сектори, като: земеделие, туризъм, дърводобив и дървопреработване;	6,5	Недобра организация на работа на общинската администрация и липса на основни структурни звена /т.е. налице е необходимост от реструктуриране на управленската и организационна структура на общинската администрация/;	8
Нисък коефициент "гъстота на населението", показателен за добрата териториална осигуреност на населението;	7	Тенденция към застаряване на населението, в резултат на което повече от 1/3-та от него е в надтрудоспособна възраст;	7
Положителен механичен прираст за периода 2002-2003 год., който до известна степен неутрализира отрицателния естествен прираст в общината.	6	Отрицателен естествен прираст на населението през последните години	5
Средна оценка	5,75	Средна оценка	6,81
Възможности		Заплахи	
Оползотворяване на геостратегическото местоположение на общината чрез реализиране на общински инвестиционни проекти или участие на местната власт в съвместни проекти с регионално или национално значение;	8	Задълбочаване на тенденцията към застаряване на населението, както и намаляване на неговата численост, което предполага намаляване на качествените характеристики и потенциала на населението.	6,5
Ефективно използване на природния потенциал съобразно един от основните акценти на финансовата перспектива на ЕК за периода 2007 – 2013 г., "Опазване и управление на природните ресурси", вкл. реализиране на проекти за трансгранично сътрудничество;	6,5	Недостатъчен програмен и административен капацитет в Общината, респ. липса на специалисти за участие в цялостния процес на усвояване на средствата от ЕС;	5
Засилване ролята на общинската администрация като основно звено в процеса на присъединяване на България към ЕС;	7	Неефективно популяризиране на природните и културно-историческите дадености в общината	4
Популяризиране на културно-историческото наследство в региона чрез развитие на алтернативен туризъм, с оглед националната политика за насърчаване на алтернативните форми на туризъм в селските общини.	5,5		
Средна оценка	6,75	Средна оценка	5,17

ЧАСТ II. ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО- ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНАТА

- *Общият устройствен план на община Кочериново създава необходимата териториално-устройствена рамка , условия и правила за решаване на основните приоритети и стратегически цели за бъдещото развитие на общината и осигурява с последващо устройствено планиране оптимални бизнес и социални условия за устойчиво развитие на община Кочериново, чрез максимално ефективно използване на нейните ресурсите в т.ч.: природни, социално – демографски, финансови, геостратегически и инфраструктурни.*

- *Основният графичен материал на ОУПО, заедно с придружаващите го схеми е планово-устройствен регламент и градоустройствена рамка за провеждане на всяка подробно градоустройствено планиране и инвестиционно проектиране, свързани с бъдещото развитие на общината.*

Изхождайки от принципите на устойчивото развитие за баланс между екологично равновесие, икономически растеж и социален просперитет, при пестеливо 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 *качествените* характеристики, целостта и стабилността на природната ѝ среда.

- Създаване на необходимите устройствени условия за реализиране през следващите планови периоди на стратегическите документи по Закона за регионално развитие - регионален план за развитие на Югозападния район за планиране, областната стратегия и общинския план за развитие, както и секторни програми, планове и проекти на общинско и по-високо териториално ниво. Извеждане на устройствени проблеми, произтичащи от ОУПО, които да бъдат включени в ОПР за периода 2014-2020 г., респ. в ежегодните програми за изпълнението му. Създаване на устройствена основа за междубщинско сътрудничество за развитие на функционалните системи и активности.

- 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 осигуряване на максимален ефект при инвестирането и на баланс между общностния и частните интереси.

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

Като стратегически инструмент за следващите фази на устройственото планиране се определя по-най целесъобразен и финансово икономичен начин решаването на главните приоритети на общината,залегнали в Общинския план за развитие, а именно:

Приоритет I: Създаване на условия за балансиран растеж на икономиката на общината чрез подпомагане на малкия и среден бизнес и стимулиране развитието на традиционните отрасли като селското и горското стопанство, туризма /селски, еко и културен/, леката промишленост и сектора на услугите.

Цел 1.1: Ефективно използване на природните и поземлени ресурси на общината за развитие на конкурентноспособно и екологично чисто растениевъдство.

Цел 1.2: Преминаване към мащабно, ефективно и конкурентноспособно животновъдство, отговарящо на европейските и световни норми и стандарти.

Цел 1.3: Ефективно развитие на основни отрасли от промишлеността като хранително-вкусова, дървопреработвателна, текстилна и др., чрез използване на ресурсния потенциал създаден в община Кочериново.

Цел 1.4: Развитие на селски, еко и културен туризъм, хотелиерство и ресторантьорство с високо качество на обслужването и предлаганите услуги и създаване на материална база за това.

Цел 1.5: Подпомагане на частния сектор за предприемане на инициативи за развитие на сектор "Услуги".

Приоритет II: Преодоляване тенденцията към обезлюдяване на населените места в общината чрез подобряване благосъстоянието на населението, повишаване на заетостта, подобряване качеството на здравните и образователните услуги и подобряване на условията за работа, отдих, туризъм, спорт и култура.

Цел 2.1: Намаляване на безработицата чрез разкриване на нови работни места и постепенно нарастване на доходите да изравняването им с европейските стандарти.

Цел 2.2: Подобряване качеството на здравните и образователни услуги в общината, при спазване на действащата нормативна уредба и подобряване условията на живот на населението.

Цел 2.3: Съхранение на културно – историческото наследство на община Кочериново.

Цел 2.4: Създаване на условия за спорт, отдих и туризъм

Приоритет III: Подобряване, подновяване и модернизация на техническата инфраструктура и подобряване на околната среда, чрез съхраняване и възобновяване на природните ресурси

Цел 3.1: Реконструкция и поддържане на транспортната система в съответствие с изискванията на степента на развитие на социално – икономическите процеси в общината

Цел 3.2: Изграждане, подновяване и разширяване на междуселищните водоснабдителни мрежи, вътрешноводопроводните и канализационните мрежи в населените места и всички квартали в общинския център.

Цел 3.3: Обновяване и поддържане на енергоснабдителните, съобщителните и комуникационните системи в общината..

Цел 3.4: Опазване на околната среда и поддържане на екосистемите в рамките на община Кочериново чрез възобновяване на природните ресурси

Приоритет IV: Развитие и модернизация на социалната инфраструктура в общината, осъществяване и поощряване на дейности свързани с трансграничното сътрудничество между България и Македония.

Цел 4.1. Провеждане на целенасочена политика за подобряване условията на живот и защита на правата на децата, младите, хората в неравностойно положение и малцинствените групи

Цел 4.2. Провеждане на активна политика на трансгранично сътрудничество

В обяснителната записка към ОУПО са разработени раздели поясняващи графичната част на плана за:

1. социално-икономическо развитие (съществуващо състояние и 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), 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. екологични условия: прогноза за въздействия върху околната среда от социално-икономическото и пространственото развитие и мероприятия за подобряване на средата;

4. 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.

Общият устройствен план на общината се разработва в мащаб 1:25000 , в който се отразяват бъдещото развитие и устройството на териториите, включващо:

а) режим за устройство и строителните граници на урбанизираните територии: населени места, групови и единични паметници на културата, промишлени комплекси и други селищни образувания;

б) земеделски земи, в които не се допуска промяна на предназначението им, и останалите земи, в които това е допустимо;

в) горски територии (гори и земи от горския фонд) с разграничение съгласно буква "б";

г) територии със специфични характеристики (резервати, национални паркове, природни забележителности, поддържани резервати, природни паркове, защитени местности, паметници на културата, гробищни паркове, минерални извори, калонаходища, обекти на сигурността и отбраната);

д) нарушени територии (рудници, кариери, насипища, свлачища, срутища, мочурища, депа за отпадъци и др.) за етапно възстановяване и рекултивация;

е) водни площи и течения - реки, езера, язовири, напоителни и отводнителни канали;

ж) (елементи на транспортната техническа инфраструктура - пътна мрежа по класове, железопътни линии, гари, пристанища, летища;

з) елементи на другата техническа инфраструктура - електропроводи, газопроводи, нефтопроводи, нефтопродуктопроводи, топлопроводи, далекосъобщителни мрежи, водопроводи, канализационни колектори, и съоръженията към тях (електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижителни и разпределителни станции и др.);

Схеми за транспортната мрежа и другите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

Допълнителните графични материали към ОУПО съдържат карти, схеми, графики, фотоси и други материали.

Всяка една от схемите е неразделна част от ОУПО.

Комуникационната схема пояснява състоянието и бъдещо развитие на транспортно-комуникационната система на общината, основно като пътна мрежа и жп ареал. Отражена е автомагистрала „Струма“ и обвързването и с общинската територия.

Схемата на техническата инфраструктура отразява състоянието и бъдещото развитие на водопроводната и канализационни мрежи и съоръжения, на електро-снабдителната мрежа, на далекосъобщителната мрежа и т.н.

Схемата за опазване на недвижимото културно наследство онагледява състоянието и бъдещо провеждане на общинската политика по опазване на наследството.

Схемата на защитените територии и местности от своя страна регламентира в териториалния обхват на ОУПО границите и зоните попадащи под закрила по Закона за опазване на околната среда, закона за биологичното разнообразие и закона за защитените територии.

Основните задачи на плана могат да бъдат определени, както следва:

- Определяне на общата структура на територията и преобладаващото предназначение на съставните и структурните ѝ части.
- Регламентиране на общия режим на устройство на всяка от териториите по предходната точка, при съблюдаване на режимите, установени със специални закони.
- Усъвършенстване на мрежата на социалната инфраструктура.
- Обосноваване развитието на комуникационно-транспортната инфраструктура на общината и определяне съответстващото му усъвършенстване на транспортните мрежи.
- Обосноваване 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.
- Идентифициране на териториите с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия и регламентиране на необходимите превантивни мерки и начини на устройство и защита.
- Регулиране на 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.
- Осигуряване на условия за опазване и социализация на обектите на културно-историческото наследство и природните забележителности.
- Определяне на мероприятия за възстановяване на нарушени територии, както и на евентуално необходими ландшафтноустройствени мероприятия.
- .

Общият устройствен план на общината е изработен при съблюдаване на следните общи изисквания:

- Доразвиване на положителните идеи и тенденции, заложили в предходни устройствени проекти и планове и други проучвания за територията на общината.

- Пълноценно отчитане външните връзки на общината като стимулатор за развитие. Решаване на инфраструктурни и теренни проблеми в съответствие с целесъобразността им не само на общинско, но и на междуобщинско ниво.
- Формиране на комплекс от устройствени мерки, целящи създаване на условия за преодоляване на съществени диспропорции между отделни части на общинската територия.
- Свеждане до минимум отнемането на ценни земеделски земи и земи от горския фонд за нуждите на урбанизацията и друго строително усвояване.
- Създаване на устройствени възможности за използване на природния и културно-историческия ресурси за развитие на отдиха и туризма, при съблюдаване режимите за опазването им.
- Създаване условия за развитието на социалната и техническата инфраструктура.
- По отношение на икономическото развитие на общината при изработването на плана се съблюдават постановките на стратегическите документи по ЗРР, отнасящи се за общинската територия. За стимулиране на публично-частното партньорство в дейностите, осигуряващи социално-икономическото развитие, да се осигурят възможности за целесъобразна реализация на поземления фонд – общинска собственост, съобразна с обществения интерес и при спазване на общите и специфични изисквания и ограничения по отношение земеползването.
- Предвид несъвместимостта на оценките за потребността от урбанизация, произтичаща от естествените демографски процеси, и реалното инвестиционно търсене на терени за обитаване и за стопански дейности, да се разработи и приложи адекватен подход при планиране на земеползването, респ. оразмеряване на системите на техническата и социалната инфраструктура, като се съблюдават и изискванията за устойчивост.

Във връзка с горните изисквания, за населените места и махали, както и за други части от общинската територия, с ОУПО се определят устройствени зони и самостоятелни терени с устройствен режим по ЗУТ, вкл. при необходимост:

- територии (земеделски и горски) без право на промяна на предназначението им;
- територии за превантивна устройствена защита (по чл. 10, ал. 3 на ЗУТ);
- рискови територии – зони с потенциални свлачища и абразия и потенциално наводняеми територии;
- територии за прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия;
- територии за разполагане на съоръжения, генериращи енергия от ВЕИ, с или без промяна на предназначението на ПИ.

Разпределението на територията на общината по видове общо (преобладаващо) предназначение и видове устройствени зони се извършва с номенклатурата и възможностите на Наредба № 7, при съобразяване с режимите, установени по реда на други закони и на фактическото ползване.

Териториите, които са изобразени в графичния материал биват следните:

Урбанизирани територии, в т.ч.:

- Жилищни устройствени зони, съществуващи и новопредвидени
- Обществено обслужващи зони
- Смесени, многофункционални устройствени зони

- Производствено-складови зони
- Рекреационни зони
- Зони за спорт и атракции
- Зони за озеленяване
- Гробищни паркове
- Водни площи, реки
- Територии за комунално-обслужващи дейности
- Защитени територии за културно наследство

Земеделски територии, втч.:

- Обработваеми земи- ниви
- Обработваеми земи- трайни насаждения
- Необработваеми земи-дерета, оврази и др.
- Земеделски земи- ливади, пасища, гори и др.

Горски територии, втч.:

- Стопански гори
- Защитни гори
- Специални гори с рекреационно значение
- Др. горски земи- ниви, пасища, ливади, голини и др.

Линейни обекти на инфраструктурата и др.

2. ПРАВИЛА И НОРМИ

Правила и нормативи за прилагане на ОУПО

Съгласно изискванията на ЗУТ, неразделна част от ОУПО са правилата и нормативите за неговото прилагане, които се одобряват заедно с него.

Структурата и съдържанието на тези правила са:

Видове устройствени зони , устройствени режими, граници, правила за застрояване, ограничения, показатели на застрояване, отразени в графичната част на плана.

Специални изисквания при устройството и застрояването на отделните зони

Специфични правила и нормативи , съгласно разпоредбите на чл13 ал 2 от ЗУТ

Последващо устройствено планиране на територията на общината – в етапи на подробни устройствени планове

Наблюдение, поддържане и отчитане прилагането на плана

Определяне на критерии за необходимост от изменение на ОУПО

2.1. ЧАСТ ПЪРВА: ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящите правила и нормативи са разработени на основание изискванията на ЗУТ и Наредба N 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове и се приемат с решение на Общинския съвет.

Чл. 1. Предмет и цел на правилата и нормите

(1) Правилата и нормите за прилагане на ОУП на община Кочериново са неразделна част от плана.

(2) С прилагането на правилата и нормативите ще се задоволят следните изисквания:

- Здравословни условия на обитаване и труд, както и сигурност на населението;
- Задоволяване жилищните нужди на населението;
- Запазване, обновяване и развитие на съществуващите населени места, оформяне на облика и хинтерланда им.
- Икономично използване на теренните ресурси.
- Опазване на недвижимото културно наследство

(3) Участници в устройствения процес по прилагане на ОУП на общината са:

- Общински органи на управление;
- Органи на експертиза;
- Органи на контрол;
- Физически и юридически лица.

Правомощията и инициативите по прилагане на ОУПО са законово определени и всички последващи действия се съобразяват с това.

2.2. ЧАСТ ВТОРА – ЗОНИРАНЕ И УСТРОЙСТВЕНИ РЕЖИМИ

Чл. 2. С одобряването на ОУПО и правилата и нормите към него, предлаганото зонироване, като характер на застрояване и нормите към съответните устройствени зони, стават задължителни по отношение прилагането му.

(1) При възлагане и изработка на общи и подробни устройствени планове за отделни населени места на общината, трябва в изготвеното за случая задание за проектиране, залегналите правила и норми на застрояване да отговарят на тези, предвидени в ОУПО.

Чл. 3. Зоните с определен режим на ползване и застрояване в зависимост от специфичното си предназначение са съгласно Приложение.

Чл. 4. Терени с обекти на недвижимо културно наследство се устройват съобразно изискванията и определенияте от Националният институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) режими за опазване на недвижимото културно наследство. За тях се разработват специализирани предварителни проучвания, свързани с опазване на недвижимото културно наследство.

Чл. 5. Допустимите и недопустимите дейности за всички устройствени зони се подчиняват на наредбите на МРРБ и МЗ.

Чл. 6. Общината може да придобива имоти – собственост на физически и юридически лица, за устройствени нужди, породени с ОУПО при наличие на подробен устройствен план, разработен в съответствие с ОУПО.

Придобиването на имоти става в съответствие с чл. 205 от ЗУТ и чл.16 на ЗУТ.

Чл. 7. Транспортно- комуникационната мрежа и инженерните мрежи в общината се проектират и изпълняват, съобразени с предписанията на ОУПО.

Чл. 8. Общият устройствен план на общината може да бъде изменен само в случаите, предвидени в чл.134 (1) от ЗУТ.

Чл. 9. Настоящите правила и нормативи за прилагане на ОУПО не отменят действащите общи нормативни актове в областта на устройството на териториите и регионалното развитие.

2.2.1. Урбанизирани зони

2.2.1.1. Жилищни устройствени зони с малка височина (ниско застрояване) – „Жм“

Жилищните територии обхващат предимно части от град Кочериново, в които са обединени урегулирани поземлени имоти, предназначени предимно за жилищно застрояване, както и по-голяма част от териториите на селата и махалите.

В жилищните територии отделни поземлени имоти могат да се урегулират с подробен устройствен план за нежилни обслужващи обекти: сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности; магазини и заведения за хранене; сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; обществени озеленени площи; надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили. Освен герописаните обектите в отделни урегулирани имоти, попадащи в жилищните територии, с подробен устройствен план и в съответствие със заявено искане на собствениците им могат да се изграждат: административни, делови и хотелски сгради, занаятчийски работилници, сгради за безвредни производствени дейности, бензиностанции, газостанции и автосервиси при спазване на устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост за съответната жилищна зона и санитарно-хигиенните изисквания .

Урегулираните поземлени имоти в жилищна устройствена зона с малка височина се застрояват при спазване на следните нормативи:

плътност на застрояване (П застр.) – от 20% до 60%;

интензивност на застрояване (К инт.) – от 0.5 до 1,2;

минимална озеленена площ (П озел.) - от 40 % до 60% като една трета от необходимата озеленена площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Височина на сграда до 10м.

2.2.1.2. Жилищни устройствени зони с малка височина (ниско застрояване) в защитена зона– „Жм 33“

Жилищните територии обхващат предимно части от град Кочериново, в които са обединени урегулирани поземлени имоти, предназначени предимно за жилищно застрояване, както и по-голяма част от териториите на селата и махалите.

В жилищните територии отделни поземлени имоти могат да се урегулират с подробен устройствен план за нежилищни обслужващи обекти: сгради за социални, учебни, просветни, културни, спортни, здравни и религиозни дейности; магазини и заведения за хранене; сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; обществени озеленени площи; надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили. Освен герописаните обектите в отделни урегулирани имоти, попадащи в жилищните територии, с подробен устройствен план и в съответствие със заявено искане на собствениците им могат да се изграждат: административни, делови и хотелски сгради, занаятчийски работилници, сгради за безвредни производствени дейности, бензиностанции, газостанции и автосервиси при спазване на устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост за съответната жилищна зона и санитарно-хигиенните изисквания .

Урегулираните поземлени имоти в жилищна устройствена зона с малка височина се застрояват при спазване на следните нормативи:

плътност на застрояване (П застр.) – от 20% до 50%;

интензивност на застрояване (К инт.) – от 0.5 до 1,0;

минимална озеленена площ (П озел.) – от 50% до 60 %, като една трета от необходимата озеленена площ трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Височина на сграда до 10м.

Тази устройствена зона огромната си част се разполага на границата на регулацията на съответното населено място и се явява като негово естествено продължение. Имотите в тази зоната имат излаз или граничат със съществуващата пътна или улична мрежа, което намалява значително негативното въздействие върху елементите на 33, което неминуемо би възникнало в следствие на изграждането на нова техническа инфраструктура. Разполагането на устройваната зона по този начин изключва нуждата от такова строителство.

Общата площ на устройствена зона Жм – 143,655 дка. В Таблица 11 е представен списък на поземлените имоти, в които е разположена. Имотите попадат изцяло на територията на Защитена зона „Кочериново“ с код BG 0002099.

Поземлени имоти в обхвата на устройствена зона за Жм.

Землище	Масив	Имот	Площ, м2	Начин на трайно ползване	Отреждане по ОУП
Бараково		935	4,002	естествена ливада	Жм 33
Бараково	113	36	0,148	естествена ливада	Жм 33
Бараково	113	5	0,351	естествена ливада	Жм 33
Бараково	113	4	0,915	естествена ливада	Жм 33
Бараково	111	1	1,961	естествена ливада	Жм 33
Бараково	111	14	1,014	естествена ливада	Жм 33
Бараково	111	15	0,987	естествена ливада	Жм 33

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Бараково	111	16	1,496	естествена ливада	Жм 33
Бараково	111	17	1,306	естествена ливада	Жм 33
Бараково	111	19	1,472	естествена ливада	Жм 33
Бараково	111	20	0,366	естествена ливада	Жм 33
Бараково	115	37	1,011	естествена ливада	Жм 33
Кочериново	116	67	3,104	естествена ливада	Жм 33
Кочериново	116	54	0,918	естествена ливада	Жм 33
Пороминово	31	5	0,657	естествена ливада	Жм 33
Общо естествена ливада			19,710		
Бараково	24	193	1,030	нива, орна земя	Жм 33
Бараково	24	195	0,650	нива, орна земя	Жм 33
Бараково	24	196	0,481	нива, орна земя	Жм 33
Бараково	24	198	0,699	нива, орна земя	Жм 33
Бараково	24	199	3,700	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	99	53	35,719	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	1	0,903	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	36	0,903	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	37	0,903	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	38	0,902	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	39	1,620	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	40	1,618	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	2	1,620	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	4	0,733	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	5	0,599	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	48	0,601	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	47	0,599	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	46	1,706	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	6	0,243	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	7	0,258	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	9	0,869	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	10	1,268	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	11	1,011	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	15	0,976	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	14	1,331	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	16	0,213	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	17	0,845	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	41	0,223	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	45	0,223	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	42	0,447	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	43	0,884	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	50	0,245	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	12	0,245	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	3	0,406	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	67	1,332	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	18	0,855	нива, орна земя	Жм 33

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Кочериново	147	19	0,768	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	20	0,780	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	22	2,013	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	21	1,877	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	49	0,492	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	23	0,737	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	24	1,033	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	35	0,737	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	61	0,169	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	58	0,098	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	63	0,120	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	60	0,116	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	64	0,970	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	57	1,360	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	31	0,209	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	54	0,612	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	65	1,349	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	32	0,939	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	34	2,386	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	147	33	1,225	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	69	0,845	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	71	0,991	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	72	1,549	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	73	0,737	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	74	0,782	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	75	0,947	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	76	0,995	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	77	1,000	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	78	1,659	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	79	1,641	нива, орна земя	Жм 33
Кочериново	159(84)	80	0,652	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	31	25	0,846	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	19	1	1,064	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	19	2	0,616	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	19	3	0,560	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	19	4	0,225	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	19	5	0,881	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	19	6	1,250	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	19	7	2,003	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	19	8	1,299	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	19	9	0,522	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	36	29	1,412	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	36	27	0,674	нива, орна земя	Жм 33
Пороминово	43	6	0,748	нива, орна земя	Жм 33
Стоб	80	18	1,172	нива, орна земя	Жм 33

Стоб	87	7	0,937	нива, орна земя	Жм 33
Стоб	87	8	1,895	нива, орна земя	Жм 33
Стоб	87	9	2,011	нива, орна земя	Жм 33
Общо нива, орна земя			114,761		
Кочериново	159(84)	93	1,000	овощни насаждения (нетерасирани)	Жм 33
Кочериново	159(84)	92	1,614	овощни насаждения (нетерасирани)	Жм 33
Пороминово	36	24	1,241	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм 33
Пороминово	36	23	0,315	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм 33
Пороминово	36	15	0,598	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм 33
Пороминово	36	8	1,585	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм 33
Пороминово	36	6	1,000	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм 33
Пороминово	43	15	1,203	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм 33
Пороминово	43	21	0,628	лозови насаждения (нетерасирани)	Жм 33
Общо трайни насаждения			9,184		
Общо Жм			143,655		

Предложените площи обхващат земеделски земи с начин на трайно ползване, както следва:

- Естествена ливада – 19,710 дка;
- Нива, орна земя – 114,761 дка;
- Трайни насаждения (Овощни и Лозови – нетерасирани) – 9,184 дка.

2.2.1.3. Жилищни устройствени зони с малка височина (ниско застрояване) с обекти на недвижимото културно наследство – „Жм кн“ -

Териториите за защита на недвижимо културно наследство обхващат поземлените имоти с недвижими културни ценности (единични и групови) и техните охранителни зони, определени от НИНКН и според изискванията на Закона за културното наследство (ЗКН). Те се подчиняват на режима на устройствената зона, определена с ОУП (напр: Жм) и на режима за опазване, определен от НИНКН.

В териториите за защита на недвижимо културно наследство се разработват специализирани предварителни проучвания, свързани с опазване на недвижимото културно наследство.

Застрояването в териториите за защита на недвижимото културно наследство се конкретизира се с ПУП и се съгласува с Министерството на културата.

За обектите със статут на единични или групови недвижими културни ценности, археологически обекти и за строежите в техните граници и охранителни зони се прилагат изискванията на Закона за културното наследство.

- които е разположена. Имотите попадат изцяло на територията на Защитена зона „Кочериново“ с код BG 0002099.

2.2.1.4. Устройствени зони за рекреационни дейности

Териториите за рекреационни дейности се обособяват като устройствени зони **„Вилна зона – Ов“**

Урегулираните поземлени имоти във вилните зони се застрояват при спазване на следните нормативи:

- плътност на застрояване (П застр.) - до 40%;
- интензивност на застрояване (К инт.) - до 0,8;
- минимална озеленена площ (П озел.) - 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- височина на вилната сграда - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м.

В отделни урегулирани поземлени имоти във вилните зони, при спазване на показателите за устройство и застрояване за зоната, освен вилни сгради може да се разполагат и:

- магазини и заведения за хранене;
- сгради за социални, здравни, културни, спортни и други обслужващи дейности;
- малки хотели с до 40 легла;
- сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура;
- бензиностанции и газостанции.

2.2.1.5. Устройствени зони за рекреационни дейности в защитени зони

Териториите за рекреационни дейности се обособяват като устройствени зони **„Вилна зона в защитена зона – Ов зз“**

ОУП община Кучериново предвижда развитие и устройство на урбанизирани територии извън населените места. Устройство на вилни зони се предвижда в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково, Пороминово и Стоб. Устроена е съгласно Глава шеста на Наредба № 7, която предвижда застрояване на тази зона при спазване на следните нормативи и правила: П застр. до 40%; К инт. до 0,8; П озел. минимум 50%; минимум 50% от озеленената площ – дървесна растителност; височина на вилната сграда – 7,0 м, а до билото на покрива – 10 м.

Тази устройствена зона се разполага в покрайнините на съответното населено място (в случая селата Бараково и Пороминово) и край съществуващата пътна или улична мрежа (от югоизточната страна на четвъртокласен път от с. Бараково през с. Пороминово към с. Стоб и на запад от отклонението от третокласния път от гр. Кочериново за Рилски манастир за с. Пороминово). Разполагането на устройваната зона по този начин изключва необходимостта от изграждането на нова техническа инфраструктура, което означава значително снижаване на негативното въздействие върху елементите на ЗЗ.

Предложената вилна зона заема обща площ – 104,679 дка. Поземлените имоти са описани в следващата таблица. Разположени са изцяло на територията на Защитена зона „Кочериново“ с код BG 0002099.

Поземлени имоти в обхвата на устройствена зона за Ов

Землище	Масив	Имот	Площ, м2	Начин на трайно ползване	Отреждане по ОУП
Бараково		878	1,411	овощни насаждения (нетерасирани)	Ов зз
Бараково		877	0,815	лозови насаждения (нетерасирани)	Ов зз

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО 2014

Бараково		616	2,554	лозови насаждения (нетерасирани)	Ов 33
Бараково		716	0,806	овощни насаждения (нетерасирани)	Ов 33
Пороминово	26	59	1,210	овощни насаждения (нетерасирани)	Ов 33
Общо трайни насаждения			6,797		
Бараково		888	1,493	нива, орна земя	Ов 33
Кочериново	88	11	2,270	нива, орна земя	Ов 33
Кочериново	88	12	1,256	нива, орна земя	Ов 33
Кочериново	88	13	1,042	нива, орна земя	Ов 33
Кочериново	88	14	1,363	нива, орна земя	Ов 33
Кочериново	88	15	1,526	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	26	49	0,647	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	26	62	0,998	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	26	46	3,123	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	13	1,338	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	20	0,087	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	11	1,051	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	10	0,783	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	18	0,590	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	9	0,590	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	8	0,308	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	7	0,357	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	5	0,883	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	17	0,617	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	2	0,958	нива, орна земя	Ов 33
Пороминово	17	1	0,583	нива, орна земя	Ов 33
Общо нива, орна земя			21,863		
Пороминово		242	25,045	пясъци	Ов 33
Пороминово	26	75	16,029	пясъци	Ов 33
Пороминово	26	77	3,193	пясъци	Ов 33
Пороминово	26	78	7,964	пясъци	Ов 33
Пороминово	26	79	7,063	пясъци	Ов 33
Общо пясъци			59,294		
Пороминово	17	6	1,678	използваема естествена ливада	Ов 33
Пороминово	17	3	0,617	използваема естествена ливада	Ов 33
Пороминово		181	2,431	естествена ливада	Ов 33
Стоб	105	22	3,228	естествена ливада	Ов 33
Стоб	105	19	0,792	естествена ливада	Ов 33
Стоб	105	10	7,981	естествена ливада	Ов 33
Общо естествена ливада			16,725		
Общо Ов			104,679		

Предложените площи обхващат земеделски земи с начин на трайно ползване, както следва:

- Естествени ливади – 16,725 дка;
- Нива, орна земя – 21,863 дка;
- Трайни насаждения – 6,797 дка;
- Пясъци – 59,294 дка.

2.2.1.6. Смесени многофункционални устройствени зони – (Смф)

Териториите са с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда.

Съобразно характера на устройство и застрояване за териториите със смесено многофункционално предназначение е определена „Смесена многофункционална устройствена зона“ – Смф.

Урегулираните поземлени имоти в смесени многофункционални устройствени зони при спазване на следните нормативи:

плътност на застрояване (П застр.) - до 60%;

интензивност на застрояване (К инт.) - до 2,0;

минимална озеленена площ (П озел.) – най- малко 30 на сто, като минимум $\frac{1}{4}$ от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

2.2.1.7. Смесени многофункционални устройствени зони – (Смф)

В тази зона се допуска изграждането на малки и средни предприятия за незамърсяващи производства и занаятчийски работилници, офис-сгради; складове; обекти на деловото обслужване и на епизодичното, периодичното, ежедневно търговско обслужване; пасажерски хотели; тържища; обекти на логистиката и транспорта, в т.ч. обществени паркинги и гаражи. Допуска се изграждане на жилище на собственика и на охраната. С това отреждане се осигуряват най-гъвкави устройствени условия за реализация на инвестиционни инициативи.

Зоната е предвидена в ОУПОК в землищата на гр. Кочериново и селата Бараково и Стоб. Устроена е съгласно Глава десета на Наредба № 7, която предвижда застрояване на тази зона при спазване на следните нормативи и правила:

плътност на застрояване (П застр.) - до 50%;

интензивност на застрояване (К инт.) - до 1,8;

минимална озеленена площ (П озел.) – най- малко 40 на сто, като минимум $\frac{1}{4}$ от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Тази устройствена зона се разполага на границата на регулацията на съответното населено място (в случая с. Стоб), край съществуващата пътна или улична мрежа (третокласен път от кгр. Кочериново за Рилски манастир и отклонението от него за с. Стоб), край изградени вече съоръжения (ПСОВ и Автомагистрала Струма), като по този начин се намалява значително негативното въздействие върху елементите на ЗЗ, което неминуемо би възникнало в следствие на изграждането на нова техническа инфраструктура. Разполагането на устройваната зона по този начин, на практика изключва нуждата от такова строителство.

Общата площ на устройствена зона Смф – 66,640 дка. В следващата таблица е представен списък на поземлените имоти, в които е разположена. Имотите попадат изцяло на територията на Защитена зона „Кочериново” с код BG 0002099.

Поземлени имоти в обхвата на устройствена зона за Смф.

Землище	Масив	Имот	Площ, м2	Начин на трайно ползване	Отреждане по ОУП
Бараково		834	30,758	пасища, мера	Смф зз
Бараково	37	956	11,217	пасища, мера	Смф зз
Общо пасища, мера			41,975		
Стоб	39	70	0,737	естествена ливада	Смф зз
Стоб	39	68	0,870	естествена ливада	Смф зз
Стоб	51	22	0,237	естествена ливада	Смф зз
Общо естествена ливада			1,844		
Бараково	15	37	0,797	нива, орна земя	Смф зз
Кочериново	86	18	1,639	нива, орна земя	Смф зз
Кочериново	86	23	2,090	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	38	1	2,236	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	38	2	1,791	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	38	3	1,375	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	38	4	1,050	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	38	5	0,897	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	38	6	1,033	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	38	7	0,485	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	63	254	1,992	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	22	288	2,636	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	22	293	0,775	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	50	2	2,163	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	50	3	0,922	нива, орна земя	Смф зз
Стоб	50	4	0,940	нива, орна земя	Смф зз
Общо нива, орна земя			22,821		
Общо Смф			66,640		

Предложените площи обхващат земеделски земи с начин на трайно ползване, както следва:

- Естествени ливади – 1,844 дка;
- Нива, орна земя – 22,821 дка;
- Пасища, мери – 41,975 дка.

Устройствена зона за обществено – Оо /за сациална инфраструктура/

Територии предназначени предимно за осигуряване на обекти за общественообслужващи дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и други видове дейности (финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, информационно обслужване и други).

2.2.1.8. Устройствена зона за обществено за детски заведения – Оо

Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за детски заведения са съответно:

П застр. - до 30 %

К инт. - до 0,6, а необходимото озеленяване П озел. е 40%

2.2.1.9. Устройствена зона за обществено за училище – Оо

Необходимата площ на терен, предназначен за училище в новоусвоявани територии, се определя с норматив по 25 - 30 кв. м/ученик, като най-малкият терен за училище е 0,5 ха.

Необходимата площ на терена за колежи и за учебно-производствени обекти с интернати в новоусвоявани територии се определя с норматив по 50 - 60 кв. м/ученик.

Най-малката площ на терен за училище в усвоени градски територии се определя с норматив по 8 кв. м/ученик за училища с капацитет над 16 класни стаи и по 12 кв. м/ученик - за училища с капацитет до 16 класни стаи.

Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за училище са съответно: П застр. - до 40 %, и К инт. - до 1,2, а необходимото озеленяване П озел. е 20%.

2.2.1.10. Устройствена зона за обществено за социални грижи – Оо

Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за училище са съответно: П застр. - до 30 %, и К инт. - до 1,2, а необходимото озеленяване П озел. е 40%.

2.2.1.11. Устройствена зона за обществено за административни услуги, търговия, обществено хранене, битови услуги и други обществено обслужващи дейности – Оо1

Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за училище са съответно: П застр. - до 50 %, и К инт. - до 2,0, а необходимото озеленяване П озел. е 40%.

2.2.1.12. Устройствена зона за обществено за административни услуги, търговия, обществено хранене, битови услуги и други обществено обслужващи дейности в защитени територии – Оо зз

Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за училище са съответно: П застр. - до 60 %, и К инт. - до 1,2, а необходимото озеленяване П озел. е 40%.

2.2.1.13. Производствени устройствени зони – П /Пп/

Производствените територии са предназначени за устройство и застрояване предимно със сгради и съоръжения за производствени и складови дейности при спазване на устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост за зоната- Предимно производствена устройствена зона - (Пп). Застрояват се предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат производства с вредни отделения, като:

1. предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти;

2. варо-бетонни центрове и асфалтови бази;

3. всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

В територии от разновидност "предимно производствена зона" се допуска изграждане на жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, здравни заведения, професионално-технически училища, професионални бази и сгради на научно-експериментални бази към предприятията.

При застрояване на урегулираните поземлени имоти в територии от разновидност "предимно производствена зона" се спазват следните нормативи:

плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 40 до 80 на сто;

озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 на сто, като една трета от нея трябва да

бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;

интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2,5.

2.2.1.14. Предимно производствена устройствена зона в защитена зона – Пп зз

Тази зона се устройва преобладаващо върху съществуващи територии със сходно предназначение, в т.ч. терените на бившите стопански дворове или в непосредствена близост до тях. Застрояват се предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат производства с вредни отделения, като: предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонни центрове и асфалтови бази; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали.

Предвидена в ОУПОК за изграждане на фотоволтаична инсталация в землището на село Драгодан. Устроена е съгласно Глава пета на Наредба № 7, която предвижда застрояване на тази зона при спазване на следните нормативи и правила:

П застр. 40-70%;

К инт. от 1,0 до 2,0;

П озел. 30-40%; минимум 1/3 от озеленената площ – дървесна растителност.

Предварителният вариант на ОУПОК приема същите норми и правила за застрояване на тази зона.

Тази устройствена зона се разполага в крайнините на село Драгодан и граничи на изток с поземлен имот с площ 38,349 дка. На юг граничи с асфалтов път, отклонение от първокласния път Е-79 за селата Драгодан, Цървище и Флорош. Предложените площи обхващат земеделски земи с НТП – „нива, орна земя“. Разположени са изцяло на територията на Защитена зона „Бобошево“ с код BG 0002107, на границата на защитената зона (източната граница на имота е и граница на ЗЗ „Бобошево“).

Поземлени имоти в обхвата на устройствена зона за Пп зз

Землище	Масив	Имот	Площ, дка	Начин на трайно ползване	Защитена зона
Драгодан	41	127	38,349	нива, орна земя	BG 0002107 Бобошево
Общо за Драгодан			38,349		
ОБЩО BG 0002107 Бобошево			38,349		

2.2.1.15. Предимно производствена устройствена зона с обекти на недвижимо културно наследство – Пп кн

Териториите за защита на недвижимо културно наследство обхващат поземлените имоти с недвижими културни ценности (единични и групови) и техните охранителни зони, определени от НИНКН и според изискванията на Закона за културното наследство (ЗКН). Те се подчиняват на режима на предимно производствена устройствена, определена с ОУП и на режима за опазване, определен от НИНКН.

В териториите за защита на недвижимо културно наследство се разработват специализирани предварителни проучвания, свързани с опазване на недвижимо културно наследство.

Застрояването в териториите за защита на недвижимото културно наследство се конкретизира се с ПУП и се съгласува с Министерството на културата.

За обектите със статут на единични или групови недвижими културни ценности, археологически обекти и за строежите в техните граници и охранителни зони се прилагат изискванията на Закона за културното наследство.

2.2.1.16. Устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система в урбанизираните територии

Зелената система включва обществените озеленени площи, в т.ч. всички паркове, градини, улично озеленяване, извънселищни паркове и горски паркове, гробищни паркове, ботанически градини, дендрариуми, защитни насаждения и разсадници.

С подробните устройствени планове за паркове и градини в озеленените площи - публична собственост и в поземлените имоти - частна собственост, без промяна на предназначението им, може да се предвижда само застрояване, необходимо за:

- мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленените площи;

- поддържане на зелената система;

- открити обекти за спортни или културни дейности;

- площадки за игра;

- преместваеми обекти по чл. 56 от ЗУТ, които не могат да заемат повече от 10 на сто от площта на имота;

- монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57 от ЗУТ;

- мемориални места и обекти.

За мемориалните места и обекти със статут на единични или групови недвижими културни ценности и за строежите в техните граници и охранителни зони се прилагат изискванията на Закона за културното наследство.

Подробните устройствени планове за паркове и градини се приемат с решение на общинския съвет, независимо от техния териториален обхват. Задължителен елемент на тези планове представлява план-схема за разполагане на преместваеми обекти и рекламни съоръжения, която се одобрява по реда, предвиден за одобряване на подробния устройствен план за парка или градината.

2.2.1.17. Устройствена зона /терени/ за спорт и развлечения - Са

Територии за спорт и развлечения се застрояват със спортни обекти и съоръжения. Минималната озеленена площ в териториите за спорт и развлечения е 20 на сто от площта на урегулирания поземлен имот.

2.2.2. Извънурбанизираните територии

2.2.2.1. Земеделски територии

Без промяна на предназначението на земеделската земя могат да се изграждат обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите.

2.2.2.1. Горски територии

Без промяна на предназначението на земи от горския фонд могат да се изграждат обекти, чиито функции са свързани с горскостопанската дейност.

2.2.2.3. Нарушени територии

Предвижда се провеждане на мероприятия за ландшафтно възстановяване и рекултивация на средата въз основа на подробни ландшафтноустройствени планове и технико-устройствени проекти.

2.2.2.4. Защитените територии

- Защитените територии с културно-историческо наследство (недвижими културни ценности)

Необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват при условията и по реда на Закона за културното наследство.

- Защитените територии за превантивна устройствена защита за археологическо проучване

-

- Защитените територии за природозащита

Необходимите и допустимите устройствени дейности по опазване на природната среда и необходимите и допустимите устройствени дейности се осъществяват въз основа на плановете за управление и устройствените планове, както и на техническите планове и проекти съгласно Закона за защитените територии.

- Ландшафтно - устройствена ивица за превантивна защита по поречието на р. Рилска - Тлупз

1. Да се забрани:

- строителство на обекти, с изключение на съоръжения за укрепване и възстановяване на бреговата ивица;
- увреждане на бреговете на р. Рилска;
- увреждане и унищожаване на крайречните тераси и прилежащата крайречна растителност;
- използване на чужди, инвазивни и нехарактерни за района видове при поддържането и укрепването на бреговете на р. Рилска и прилежащите терени.

2. Режимът на тази ивица да се прилага за ПИ или части от ПИ попадащи в 25 метрова ивица от двете страни на р. Рилска, независимо от:

- НТП на съответния имот;
- Устройствовата зона, в която попада;
- Устройствовата зона от ПУ на 33 Кочериново, в която попада.

- Територии за техническа инфраструктура за изграждане на пречиствателни станции за отпадъчни води (ПСОВ)

Устройване на терени за ПСОВ се предвижда в землищата на селата Бараково и Стоб. Устройва се съгласно Глава четиринадесета на Наредба № 7 – общо 13,332 дка. За пречиствателна станция за отпадъчни води необходимата площ се определя с проект, като в площадката се предвижда и ивица с широчина 15 м за залесителен пояс около станцията. Предварителният вариант на ОУПОК приема нормите и правилата за застрояване на тази зона, без промяна.

Тази устройствена зона се разполага в непосредствена близост до изградени вече пречиствателни съоръжения, до които необходимата инфраструктура е вече изградена.

Общата площ на тази зона възлиза на 24,185 дка. Поземлените имоти са описани в Таблица 15. Разположени са изцяло на територията на Защитена зона „Кочериново” с код BG 0002099.

Таблица 15. Поземлени имоти в обхвата на устройствена зона за ПСОВ

Землище	Масив	Имот	Площ, м2	Начин на трайно ползване	Отреждане по ОУП
Бараково		912	10,669	нива, орна земя	ПСОВ
Стоб		167	0,782	нива, орна земя	ПСОВ
Общо нива, орна земя			11,451		
Бараково		951	12,334	пасища, мера	ПСОВ
Бараково		951	0,400	пасища, мера	ПСОВ
Общо пасища, мера			12,734		
Общо ПСОВ			24,185		

Предложените площи обхващат земеделски земи с начин на трайно ползване, както следва:

- Нива, орна земя – 11,451 дка;
- Пасища, мера – 12,734 дка.

В територии в обхвата на санитарно-охранителните зони около водоизточниците на питейни и минерални води и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване необходимите и допустимите устройствени дейности, в т.ч. допустимото застрояване, се съобразяват с изискванията на наредбата по чл. 86, ал. 1 ЗУТ.

В територии в обхвата на енергийни мрежи и обекти необходимите и допустимите устройствени дейности се съобразяват с изискванията на Закона за енергетиката (ЗЕ).

3. ПРИЛАГАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ПЛАНА

Последващо устройствено планиране

С общия устройствен план на общината се определят:

общата структура на територията, предмет на плана, и преобладаващото предназначение на съставните и структурните части - местоположението и границите на териториите за населени места и селищни образувания; земеделските територии; горските територии; териториите за природозащита; териториите за културно-историческа защита; нарушените територии за възстановяване и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение; общият режим на устройство на всяка от териториите по т. 1 със съответните правила и нормативи;

Предвижданията на ОУПО са задължителни за изработването на подробните устройствени планове. Подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания.

Предвижданията на подробните планове са задължителни за инвестиционното проектиране

Чрез закона за устройство на територията е определена взаимовръзката и последователността на проектното обезпечаване: ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ.

Общият устройствен план на общината следва да определи целесъобразна последователност на изработването на последващите подробни планове, като отчете приоритетите в обществения интерес

- Последващо устройствено планиране на територията на общината.
- Наблюдение, поддържане, отчитане на прилагането на плана.
- Създаване на критерии за необходимостта от изменение на ОУПО.

За изработване на подробните планове е необходимо да бъдат изпреварващо осигурени актуални специализирани кадастрални карти.

От ПУП се нуждаят само по-големите населени места като гр. Кочериново и селата Стоб, Поромирово, Бараково и Мурсалево.

Съществено значение за развитието на общината имат проектите за инженерна инфраструктура за всяка населено място поотделно.

ЖП линията с висока скорост на движение /160 км в час/ „София- Благоевград-Солун-Атина“ ще бъде нанесена в ОУПО след приключване на проучванията и проектите на министерството на транспорта. Тази транзитна по отношение на община Кочериново ЖП линия няма да има гарово съоръжение на общинската територия.

Съществуващото депо за битови отпадъци се предлага да бъде рекултивирано и да се ползва регионалното депо на територията на община Благоевград.

4. ТАБЛИЦА НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ РЕЖИМИ И ПАРАМЕТРИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ						
Устройствена категория	Устройствени параметри				Начин на застрояване	Индекс
	максимална плътност на застр. в %	максимален Кинт	минимална озеленена площ в %	Максимална кота корниз в м.		
1	2	3	4	5	6	9
ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ						Ж
1. Жилищна устройствена зона с малка височина	60	1.2	40	10	Свободно или свързано	Жм
2. Жилищна устройствена зона с малка височина в защитена зона	50	1.0	50	10	Свободно	Жм 33
3. Жилищна устройствена зона с малка височина с обекти на недвижимото културно наследство	Определят се с ПУП (РУП), съгласуван с Министерството на културата.				Свободно или свързано	Жм кн
ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ						О
4. Вилна зона	40	0.8	50	7 (до било 10)	Свободно и свързано	Ов
5. Вилна зона в защитена зона	40	0.8	50	7 (до било 10)	Свободно и свързано	Ов 33
СМЕСЕНИ ТЕРИТОРИИ						Ц
6. Смесена многофункционална устройствена зона	60	2.0	30	10	Свободно или свързано	Смф
7. Смесена многофункционална устройствена зона в защитена зона	50	1.8	40	10	Свободно или свързано	Смф 33
ТЕРЕНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ						Оо

8. За детски заведения	30	0.60	40		Свободно	
9. За училище	40	1.20	20			
10. За социални грижи	30	1.20	40			
11. За административни услуги, търговия, обществено хранене, битови услуги и други обществено обслужващи дейности	60	1.2	40	10		Оо1
12. За административни услуги, търговия, обществено хранене, битови услуги и други обществено обслужващи дейности	60	1.2	40	10		Оо зз
ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ						П
13. Предимно производствена устройствена зона	80	2.5	20		Свободно или групово	Пп
14. Предимно производствена устройствена зона в защитена зона	70	2.0	30		Свободно или групово	Пп зз
15. Предимно производствена устройствена зона с обекти на недвижимото културно наследство	70	2.0	30		Свободно или групово	Пп кн
ТЕРИТОРИИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ НА ЗЕЛЕНАТА СИСТЕМА						
16. Устройствена зона за паркове, градини и озеленяване						Оз
17. Гробищни паркове						
ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ						
18 Зона за спорт и атракции			20			Са
ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ОПАЗВАНЕ НА НЕДВИЖИМОТО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО						Тнкн
ТЕРИТОРИИ ЗА ПРЕВАНТИВНА УСТРОЙСТВЕНА ЗАЩИТА ЗА АРХЕОЛОГИЧЕСКО ПРОУЧВАНЕ						Тпуза п
ТЕРИТОРИИ ЗА ЛАНДШАФТНО - УСТРОЙСТВЕНА ИВИЦА ЗА ПРЕВАНТИВНА ЗАЩИТА ПО ПОРЕЧИЕТО НА Р. РИЛСКА						Тлупз

5. ИНФОРМАЦИОННО ОСИГУРЯВАНЕ

ОУПО се създава за прогнозен период от 15 - 20 години, т.е. за 2035г.

В текстовата част на ОУПО се съдържа анализна и прогнозна част и се актуализират наличните данни за развитието на община Кочериново, съдържащи се в стратегическите инструменти за планиране-актуализиран Общински план за развитие на община Кочериново и Регионален план за развитие на Югозападен район, актуализация на статистическите данни за развитието на общината , резултати от анкетирание на населението на общината , както и от извършени допълнителни проучвания, имащи значение за териториалното устройствено планиране .

Общинска администрация предоставя всички налични данни и необходимата информация от проучвания и общински подробни устройствени планове и инвестиционни проекти.

Графична част :

- Опорен план на територията на общината , върху основата на КВС в М:1:25000.
- Основен чертеж на ОУПО в М:1:25000.
- Схеми , съгласно заданието.

Основните графични материали са изработени в М 1:25000 и са предоставени в цифров вид на изпълнителя.

Данните за защитените територии, които са нанесени в ОУПО са налични към заповедите за одобряването им – сайта на МОСВ.

Списък на културното наследство на територията на община Кочериново – предоставен от Министерство на културата, също е отразен в ОУПО.

Освен заданието са ползвани за нуждите на ОУПО:

- опорен план на територията на общината
- частични кадастрални карти на имоти, предоставени от СГКК –Кюстендил
- междувременно настъпили промени на предназначението на имоти и по-крупни инвестиционни реализации
- планове, програми и други документи, имащи отношение към устройственото планиране на община Кочериново
- друга информация, достъпна чрез общинска администрация

6. ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Планът се изработва в две фази- предварителен и окончателен проект , като всяка от фазите отговаря на действащата нормативна уредба и е със следното съдържание:

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ:

Предварителният проект на ОУПО съдържа текстови и графични материали.

1.1.ТЕКСТОВИТЕ МАТЕРИАЛИ към ОУПО – ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА; ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОУПО, БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА.

1.2. ГРАФИЧНИ МАТЕРИАЛИ към ОУПО.

- ОПОРЕН ПЛАН

- ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

- СХЕМА ЗА ТРАНСПОРТНАТА МРЕЖА

- СХЕМА ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ, ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ

- СХЕМА НА НЕДВИЖИМОТО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО

- ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ ГРАФИЧНИ МАТЕРИАЛИ КЪМ ОУП - специализирана устройствена схема за защитените територии, за развитие на туризма в общината, схема зелена система и ландшафт, схема селищна мрежа и др.

Текстова част – обяснителна записка , съдържаща: актуализирани бази данни в обхват посочен в чл.18 от Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове и обосновка на проектното решение. Правила и нормативи за прилагане на ОУПО

Проект за Общ устройствен план на община Кочериново, оформен съгласно изискванията на Наредба №8

Схеми за: транспорт, инженерни системи-канализация, водопровод и електроснабдяване, зелена система , защитени територии , културно наследство,

7. ПРИЛОЖЕНИЕ БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА

(населени места и други урбанизирани територии, земеделски земи, горски фонд, защитени територии, нарушени територии)

Наименование на териториалния елемент	Площ на съществуващи елементи		Площ на проектни елементи	
	в ха	в %	в ха	в %
ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ				
1. Жилищни функции	674,50	3,70	686,915	3,77
2. Общественообслужващи функции	12,87	0,07	20,601	0,11
2.1. Терени социална инфраструктура	2,86	0,02	2,87	0,02
2.2. Обществено обслужване	10,00	0,05	10	
2.3. Смесени многофункционални устройствени зони			7,731	0,04
3. Производствени дейности	52,63	0,29	56,465	0,31
4. Складови дейности	71,31	0,39	71,31	0,39
5. Рекреационни дейности, курорти и вилни зони		0,00	12,296	0,07
6. Озеленяване, паркове и градини	10,64	0,06	10,64	0,06
7. Спорт и атракции	4,04	0,02	4,04	0,02
8. Комунално обслужване и стопанство	3,60	0,02	3,6	0,02
9. Земеделски територии, в т.ч.:	9055,15	49,72	9017,54	49,51
9.1. обработваеми земи - ниви	4076,99	22,39	4056,245	22,27
9.2. обработваеми земи - трайни насаждения	850,98	4,67	849,638	4,67
9.3.Зем земи -поляни пасища	3157,12	17,34	3151,649	17,31
9.4.Земеделски земи-ливади	567,36	3,12	563,633	3,09
9.5. необработваеми земи	402,70	2,21	396,375	2,18
10. Горски територии, в т.ч.:	7727,75	42,43	7727,75	42,43
10.1. гори стопански	6231,18	34,21	6231,18	34,21
10.2. защитни гори	1452,96	7,98	1452,96	7,98
10.3. рекреационни гори		0,00		0,00
10.4.горски земи-ливади	1,82	0,01	1,82	0,01
10.3.горски земи - ниви	8,29	0,05	8,29	0,05
10.4. горски земи-пасища и ливади	33,50	0,18	33,5	0,18
11. Водни площи	219,50	1,21	219,5	1,21
12. Транспорт и комуникации	360,40	1,98	360,4	1,98
13. Разсадници	3,53	0,02	3,53	0,02
14. Техническа инфраструктура	10,55	0,06	11,883	0,07
15. Гробища	5,55	0,03	5,55	0,03
14. ОБЩА ПЛОЩ	18212,02	100,00	18212,02	100,00

ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ				
А) За природозащита - защитени територии и защитени зони	8633,72	47,41	8633,72	47,41
BG 0002099 Кочериново	2152,51	11,82	2152,51	11,82
BG 0002107 Бобошево	2753,98	15,12	2753,98	15,12
BG 0001013 Скрино	3727,24	20,47	3727,24	20,47
Б) За опазване на културното наследство	72,23	0,40	77	0,42
В) С особена териториалноустройствена защита		0,00	290,31	1,59
Г) За възстановяване и рекултивация		0,00	63,9	0,35
Д) С активни и потенциални свлачища и срутища	1.5	0,01	1,5	0,01
Е) Други нарушени територии		0,00		0,00
Ж) ОБЩА ПЛОЩ (с отчитане на припокриването)	8707,45	47,81	9066,43	49,78