

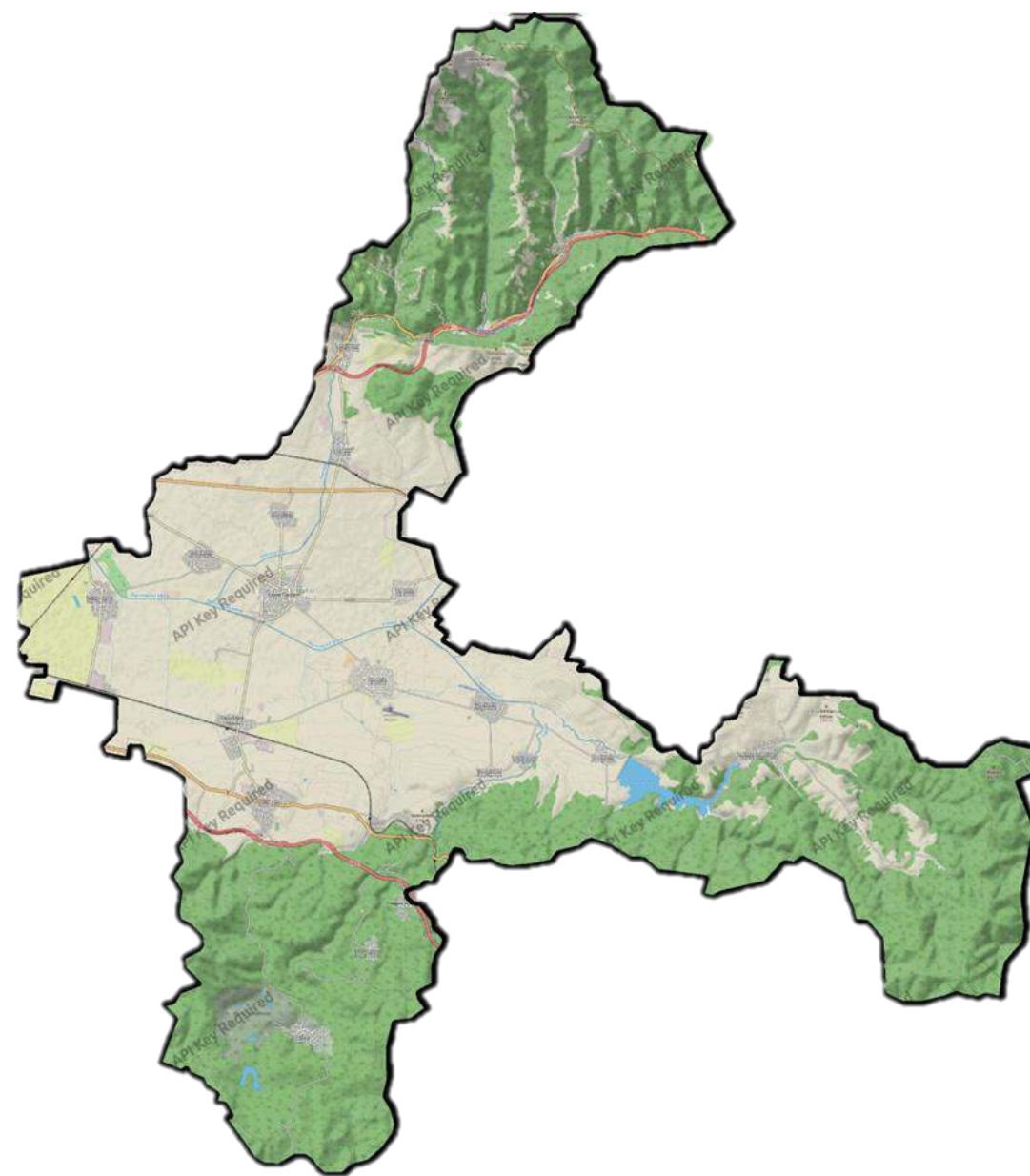


УНИВЕРСИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ

ДИПЛОМНА РАБОТА

НА ТЕМА:

**ПРОСТРАНСТВЕНА ТРАНСФОРМАЦИЯ В ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН В
УСЛОВИЯТА НА ЗАСИЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ИНТЕРЕС**



Изработил:
Валя Димитрова Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС:Бакалавър
КУРС: IV. Ф.№ 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
д-р гл. ас. урб. Ирина Мутафчийска

СЪДЪРЖАНИЕ

- 1. Въведение
- 2. Урбанистичен анализ
 - 2.1. Местоположение
 - 2.2. Природно-географски характеристики
 - 2.2.1. Релеф
 - 2.2.2. Климат
 - 2.3. Селищна структура на територията
 - 2.4. Социално-икономически анализ
 - 2.4.1. Демографска характеристика
 - 2.4.2. Икономическо развитие
 - 2.5. Транспорт и достъпност
 - 2.5.1. Класификация на пътната мрежа
 - 2.5.2. Ежедневни трудови движения
 - 2.5.3. Изохрон на времепътуване
 - 2.6. Историческо развитие – демография, административно-териториално деление и планиране в преходни в предходни социално-икономически условия
 - 2.7. Собственост и ползване
 - 2.7.1. Видове собственост
 - 2.7.2. Начин на трайно ползване на земи и имоти
 - 2.7.3. Опорен план
 - 2.7.4. Трансформации в земеползването
 - 2.8. Синтез
 - 2.8.1. SWOT анализ
 - 2.8.2. Потенциали и ограничители в пространственото планиране в Община Елин Пелин
 - 2.8.4. Изводи
- 3. Концепция за развитие на Община Елин Пелин
 - 3.1. Урбанистичен модел за пространствено развитие
 - 3.2. Макропространствена структура
 - 3.3. Насоки за развитие на Община Елин Пелин
 - 3.4. Приложени добри практики

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1.Актуалност на проблема

Повишаването на инвестиционния интерес към територията на Община Елин Пелин се получава вследствие на субурбанизационните процеси от столицата на Република България – гр. София. През 1972-1979г. за първи път се анализират урбанизационните процеси на столичния град, като се проектират в широк териториален обхват, а основната цел е локализиране на индустрията в периферията му. През 1979-1989г. постановките за децентрализация на дейностите се запазва. В ОУП /приет с решение №960/16.12.2019г. от Министерски съвет/ локализирането на индустрията в големия град по перифериите му остава актуална относно разрастването му към перифериите.

В следствие на разрастването на столицата се получава субурбанизационен процес, който се насочва към Община Елин Пелин предимно към система „обитаване“.

Територията на Община Елин Пелин, включваща землищата на 19 населени места:

с.Лесново, с.Мусачево, с.Григорово, с.Габра, с.Столник, с.Елешница, с.Доганово, с.Голема Раковица, с.Огняново, с.Потоп, с.Петково, с.Равно поле, с.Чурек, с.Крушовица, с.Караполци, с.Гара Елин Пелин и гр. Елин Пелин.

Контактни територии, граничещи с Община Елин Пелин са:

-на Север: община Ботевград – гр. Ботевград, с. Врачеш;

-на Североизток: Община Горна Малина – с. Долна малина, с. Белополци, с. Байлово;

-на Югоизток: Община Мирково – с. Селянин, с. Бърдо, с. Вакарел, с. Костадинково;

-на Изток: гр. Петрич – с. Хвърчил, с. Каменица, с. Смелско и с. Бенковски;

-на Юг- община Ихтиман – с. Костадинкиво, с. Вакарел, с. Селянин, с. Пауново и с. Борица;

-на Запад – Столична Община, област София – яз. Искър, с.Долни Пасарел, с. Лозен, с. Казичене, с. Кривина, с. Горни Богров, с. Яна, с. Желява, с. Бухово;

Урбанистичен модел на Община Елин Пелин се състои от един град, който е административен център на общината и осемнадесет села;

Субурбанизационния процес рефлектира най-силно върху следните населени места:

-гр. Елин Пелин, с. Нови хан, с. Равно поле, с. Гара Елин Пелин, с. Лесново, с. Мусачево и с. Столник;

Това са селища със висок темп на растеж и инвестиции като в следните села се съсредоточават следните услуги:

-с. Нови хан, с. Лесново, с. Мусачево, – обособяват се зони за обитаване и за вилен отдиш;

-с. Гара Елин Пелин, с. Равно поле и гр. Елин Пелин, с. Мусачево и с. Нови хан – индустриални и складови зони;

При тях управата е с кмет. От страна на демографски условия се характеризират с положителен прираст на населението.

Останалите населени места се характеризират с по-нисък темп на растеж, като някои от тях са отдалечени от административния център, релефът им е хълмист, като физически аспекти се характеризират с лоша техническа инфраструктура, трудност при достъп и липсва обвързаност. От страна на демографски условия се характеризират със застаряващо население, висока смъртност и ниска раждаемост. При тях местната управа, е чрез кметски наместник:

-с. Богданлия, с. Голема Раковица, с. Григорово, с. Караполци, с. Крушовица, с. Огняново, с. Потоп, с. Чурек;

Съществуват села които се категоризират с благоприятни демографски характеристики, но ефекта от субурбанизацията не е повлиял върху тях:

- с. Столник, с. Габра, с. Доганово, с. Петково - местната управа е със кмет на населеното място.

Субурбанизацията и децентрализацията от големия град рефлектиращ върху миграциите в Община Елин Пелин може да се характеризират:

-Движение на населението на Община Елин Пелин към гр. София

-Движение от гр. София към Община Елин Пелин

Обикновено движението е ежедневно, а автомобилното интензивно, като се съсредоточава посока на миграция сутрин:

-Община Елин Пелин – гр. София и вечер гр. София – Община Елин Пелин

Повишаването на инвестиционния интерес към територията на Община Елин Пелин при липса на специализирани планове - топографски карти, кадастрална карта, Общ устройствен план, краткосрочни и дългосрочни стратегии за развитие на техническата, социалната, производствената и културната инфраструктура, в контекста на разрастването на големия град са предпоставка за трудности при овладяване на субурбанизационния процес, пространственото развитие на територията и интегрирането й.

Изборът на урбанистичен модел за пространствен модел за развитие и реструктуриране на територията, като концепция за дългосрочно развитие на социално-икономическите потребности, с оглед вписване на населените места и селищните образувания към тях в общия процес на субурбанизация и децентрализация на големия град, включително подобряване на меките връзки за разбиране на местните общности и включването им в решаването на проблемите, е възможност към създаване на дългосрочно решение за овладяването на процеса на урбанизация с развитие от планове на най-ниско ниво на планиране - подробен устройствен план (ПУП).

1.2.Цел

Целта е да се разработи урбанистичен модел за пространствена визия при адаптирането на селищните структури в Община Елин Пелин спрямо натрупаните дефицити в реструктурирането на територията.

За да бъде изпълнена целта, е необходимо да се направи предварително проучване на териториалния обхват, който да включва следните характеристики:

- Необходимост от изработване на аналитико-синтезни схеми доказващи причините свързани с инвестиционния интерес на инвеститорите - географски, социални, икономически, инфраструктурни, демографски и др. аспекти;
- Необходимост от статистически анализ на дяловото отношение на направените изменения по земята и да се определят населените места със завишен инвестиционен интерес;
- Необходимост от изработване на модел за пространствено развитие и анализ на тяхната реализация;

1.3. Методи и подходи

Изследването и анализът на урбанистичния потенциал на Община Елин Пелин обхващат нейното местоположение, природно-географски условия, демографски и икономически характеристики, функционално зониране, характеристиките на техническата инфраструктура, исторически преглед относно развитие на КИИ и динамичното разрастване на населените места. Резултатите от изследването ще покажат кои са положителните и отрицателните фактори свързани с процеса на разрастване на териториално-административните единици в общината.

Методите които ще бъдат приложени са аналитико-синтезни и ще включват анализ на: 1)Местоположение; 2) Граници и обхват на проучването; 3)Комуникационно-транспортна достъпност; 4)Природни фактори – климат, води, релеф, почви и др.; 5) Зелени площи и защитени територии; 6)Проследяване на процесите „динамика“ и децентрализация; 7) Социално-икономическите условия; 8) Контактните зони 9) Разрастване на населените места; 10) Предпочитанията на инвеститорите в определена област/функция- обитаване, труд, обслужване и отдых.

Изработването на SWOT анализ ще даде рамка за развитие на сценарии и подход относно пространствено реструктуриране на Община Елин Пелин.

1.3.Очаквани резултати

Дипломния проект да подпомогне визията на Общината за средносрочно и дългосрочно развитие независимо от натрупаните дефицити в териториално-устройствените процедури по взимане на решения и работа на най-ниско ниво на пространствено планира - ПУП. Да се използва урбанистичния модел като лост при взимането на политически решения за устойчиво трансформиране на територията.

Те са свързани със създаване на предпоставки за: 1) Овладяване на процесите на неконтролируемото разрастване на населените места; 2) Подобряване на техническата инфраструктура – достъп и обвързаност; 3) Подобряване на икономическото състояние; 4)Подобряване на социалната инфраструктура – обекти на общественото обслужване и намаляване на социалното разслояване; 5) Поддържане и опазване на защитените зони по смисъла на Закона за опазване на околната среда.

2. УРБАНИСТИЧЕН АНАЛИЗ

2.1.Местоположение

Община Елин Пелин попада в Западна България или по-точно в Централната част на Софийска Област. Общата площ на територията на общината е 452, 088км², което съставлява 6.83% от територията на областта. Това категоризира общината на 5-то по големина от общо 22 общини разположени в Софийска област.

Територията граничи със следните общини:

- на Север – община Ботевград – гр. Ботевград, с. Врачеш;
- на Изток – община Горна Малина и община Мирково;
- на Североизток – община Горна Малина – с. Долна Малина, с. Белополци, с. Байлово;
- На Югоизток – Община Мирково – с. Селянин, с. Бърдо, с. Вакарел, с. Костадинково;
- На Изток – гр. Петрич – с. Хвърчил, с. Каменица, с. Смелско и с. Бенковски;
- на Юг – община Ихтиман – с. Костадинково, с. Вакарел, с. Селянин, с. Пауново и с. Борика;
- на Запад – Столична община, Област София – с. Долни Пасарел, с. Лозен, с. Казичене, с. Горни Богров, с. Яна, с. Желява, с. Бухово и яз. „Искър“;

2.2.Природно-географски характеристики

2.2.1.Релеф

По-голяма част от територията попада в източното Софийско поле с високо равнинен релеф. В северните периферии на общината релефът се характеризира като Планински, а на Изток – нископланински. Централната част на територията на общината се характеризира с Високоравнинен релеф. Наклонът на релефа е от 50-80% Средната надморска височина е 712м., а за равнинната част 567,16м. Към северните части, където се включва и вр. „Мургаш“, средната надморска височина е 712м. На юг са склоновете на Лозенска планина, на изток на Ихтиманска Средна гора. През територията на Общината се разпростират р. Лесновска, която е основен водоизточник в територията и р. Макоцевска. Лесновска река извира от рида Белица, Ихтиманска Средна гора, от което до с. Голема Раковица, след което се влиза в яз. „Огняново“ и се насочва на запад към с. Доганово, с. Петково, с. Лесново, гр. Елин Пелин, като обхваща малка част от землището на с. Мусачево, от там през с. Равно поле и извън пределите на общината продължава към с. Долни Богров и с. Челопеч.

Релефът може да се характеризира на три типа:

- Високоравнинен, обхващащ следните населени места:
 - с. Чурек, с. Потоп, с. Елешница и с. Столник;
- Нископланински, обхващат следните населени места:
 - гр. Елин Пелин, с. Гара Елин Пелин, с. Лесново, с. Нови хан, с. Доганово, с. Огняново, с. Караполци, с. Богданлия, с. Мусачево, с. Петково и с. Равно поле
- Планински, обхващащ следните територии:
 - с. Габра, с. Крушовица и с. Голема Раковица;

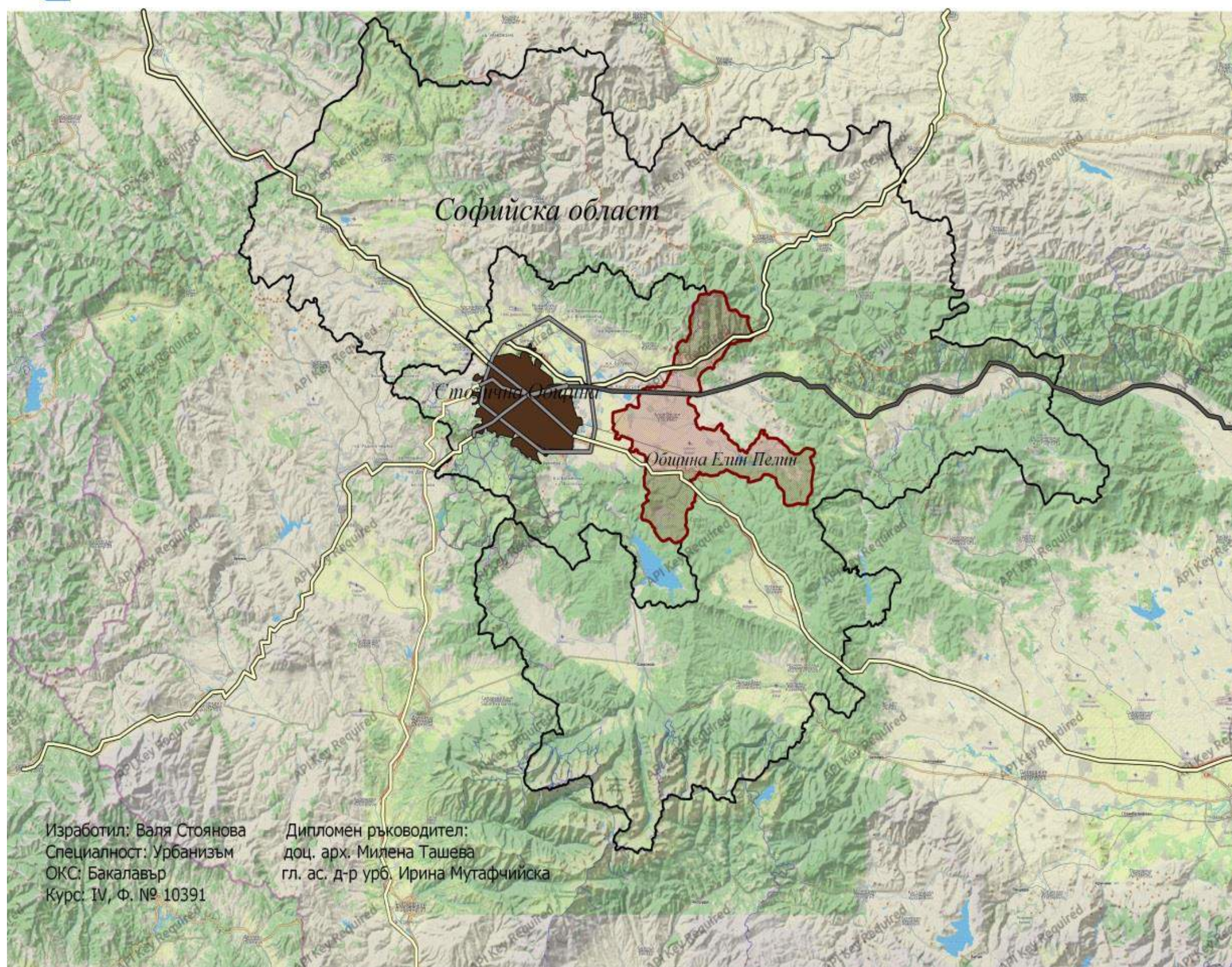
2.2.Климат

Климатът е умерено-континентален. Най-високите температури се отчитат през м. Януари и м. Юли. Средна месечна температура е отчетена от станция Ихтиман през м. Август - 24,9⁰, а най-ниската през м. Януари -0,9⁰. Най-силни ветрове са отчетени от станция „Вакарел“ – югозападни /37.8/, а най-слаби – югоизточни ветрове /1.4/. Най-слаби са северните и източните ветрове /0.6/ветрове. Средногодишна та скорост на вятъра е между 1.7 и 1.9 отчетени от станция „Вакарел“. Според климатичното райониране на България община Елин Пелин попада в южнобългарската умереноконтинентална област. Разпределението на валежите подчертава типичния умереноконтинентален характер - със зимен минимум и вторичен минимум в края на лятото. Максимумът е в началото на лятото. Най-ниски са количествата на валежите в равнината - 547 мм/кв. м, а най-високи - в планинските части - 832 мм/кв. м. Валежите от сняг са в периода ноември-април.

Изводи:

- Местоположението на Община Елин Пелин, е в непосредствена близост до гр. София, което би повлияло положително върху икономическото ѝ развитие;
- Релефът в централната част на територия на Общината е равнинен, което придава на общината възможност за пространствено развитие в тази част. На север, юг и изток релефът се характеризира като хълмист. Хълмистите части на север и планинските склони на изток и юг представляват ограничител върху пространственото разрастване на икономическото развитие в общината;
- Климатът е умереноконтинентален.
- Територията се характеризира със силни ветрови течения;

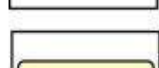
ОБХВАТ И
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА
ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН



Изработил: Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
Курс: IV, ф. № 10391

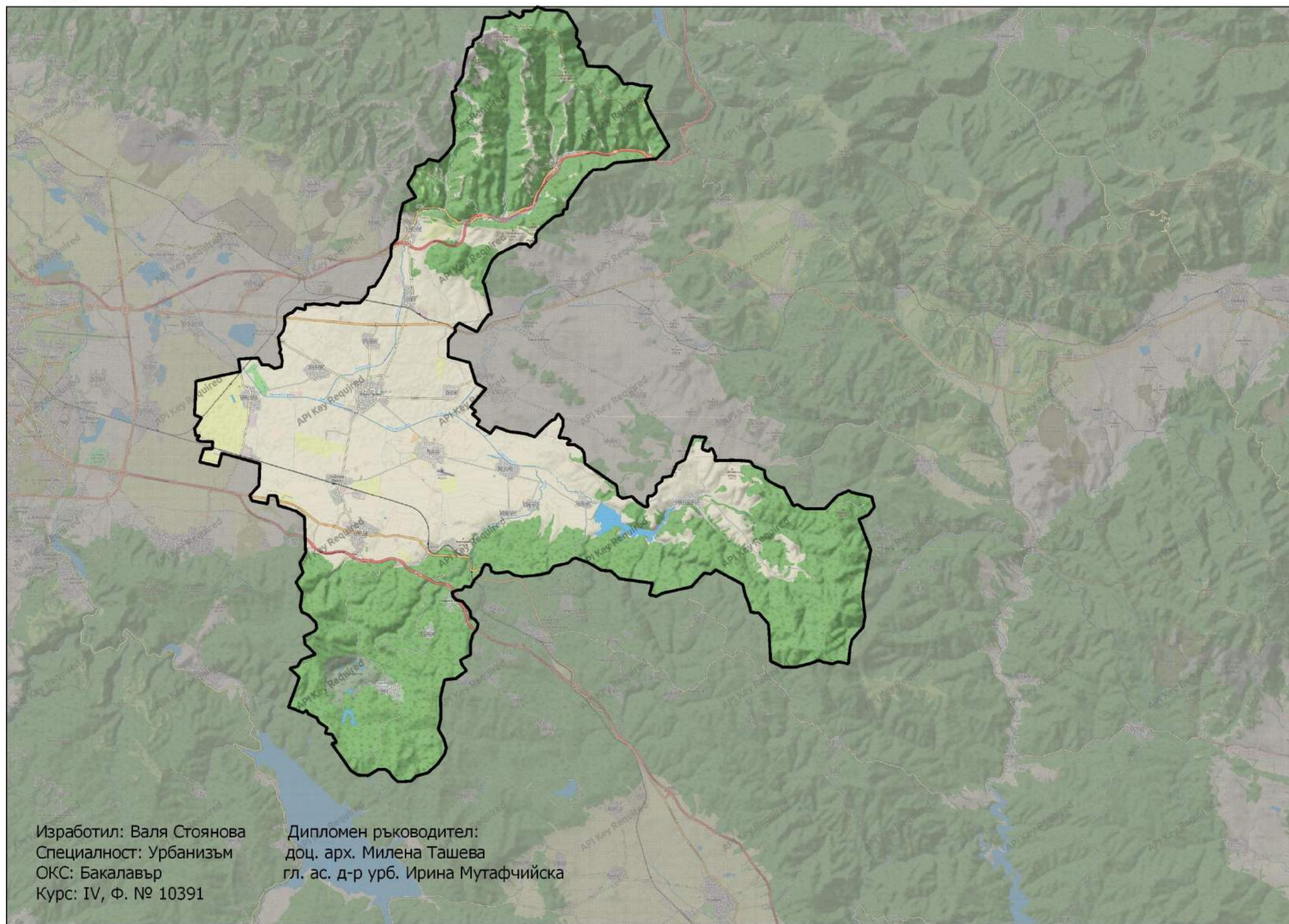
Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

Легенда:

-  Граници на Община Елин Пелин
-  град София
-  Териториално-административни граници
-  Път I Клас
-  Републиканска пътна мрежа

200000 0 200000 400000 600000 cm





ПРИРОДО-ГЕОГРАФСКИ АНАЛИЗ

Схема на релефа на
Община Елин Пелин



Легенда

-  Хълмист релеф
-  Равнинен релеф
-  Водни площи
-  Път I Клас
-  Републиканска пътна мрежа /АМ ХЕМУС И ТРАКИЯ/

500000 0 500000 1e+06 cm



Изработил: Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
Курс: IV, Ф. № 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

Много малко село с население до 200д.

- с. Богданлия, с. Караполци, с. Потоп, с. Чурек, с. Крушовица;

2. УРБАНИСТИЧЕН АНАЛИЗ

2.3. Селищна структура на територията

В административно отношение в България се разграничават два вида населени места:

- Градове
- Села

За територията на Община Елин Пелин, може да се каже, че административното деление на Община Елин Пелин, съдържа:

- Първичен център /Общински/

- гр. Елин Пелин

- Вторични центрове /села/, като за Община Елин Пелин те са 17, а именно:

- с. Чурек, с. Потоп, с. Елешница, с. Столник, с. Григорово, с. Мусачево, с. Равно поле, с. Гара Елин Пелин, с. Нови хан, с. Габра, с. Крушовица, с. Петково, с. Доганово, с. Караполци, с. Богданлия, с. Огняново и с. Голема Раковица

Направен е анализ на населените места, придържащ се към стандартите в градоустройствената теория и практика – по броя на население. Който по принцип характеризира по следния начин населените места в Република България, а именно:

Градове:

- Много големи градове (над 400 000ж.)(София)
- Големи градове(100 000- 400 000ж.) (Пловдив, Варна, Бургас, Русе и др.)
- Средни градове (30 000- 100 000ж.)
- Малки градове(10 000- 30 000ж.)
- Много малки градове (до 10 000ж.)

Села:

- Много големи села (над 5000ж.)
- големи села (2000- 5000ж.)
- Средни села(1000-2000ж.)
- Малки села (200-1000ж.)
- Много малки села (до 200ж.)

За територията на Община Елин Пелин се характеризират по следния начин:

- гр. Елин Пелин – Много малък град с население до 10 000хил. д.

За селата:

Голямо село с население от 2000-5000хил.д.

- с. Нови хан;

Средно село с население от 1000-2000хил.д.

- с. Равно поле, с. Мусачево, с. Лесново;

Малко село с население от 200-1000хил. д.

- с. Доганово, с. Голема Раковица, с. Габра, с. Столник, с. Григорово, с.

Столник и с. Елешница;

В Република България е приета „Практиката за класифициране на административно-териториалните (АТ) и териториалните единици (ТЕ)“, която съществува в редица европейски страни и и е успешно приложима от много години. Тази практика е приета и от Европейския съюз, тя се използва най-вече при осъществяване на политиката за икономическо и социално сближаване. На основание на утвърдените критерии и показатели с Решение на МС № 921 от 2011 г., е одобрена и Методика за категоризиране на АТ и ТЕ и в съответствие с разпоредбите на чл. 36 от ЗАТУРБ, министърът на регионалното развитие и благоустройството е утвърдена и актуализирана категоризация на АТ и ТЕ в страната с издадена Заповед № РД-02-14-2021 от 14.08.2012 г. (Обн. ДВ, бр. 66 от 28.08.2012 г., неофициален раздел). Тази методика класифицира населените на Функционални типове които се типизират от I до VIII функционален тип /В тях не влиза гр. София, която е функционален тип 0/. Като за Община Елин Пелин, населените места се типизират по следния начин:

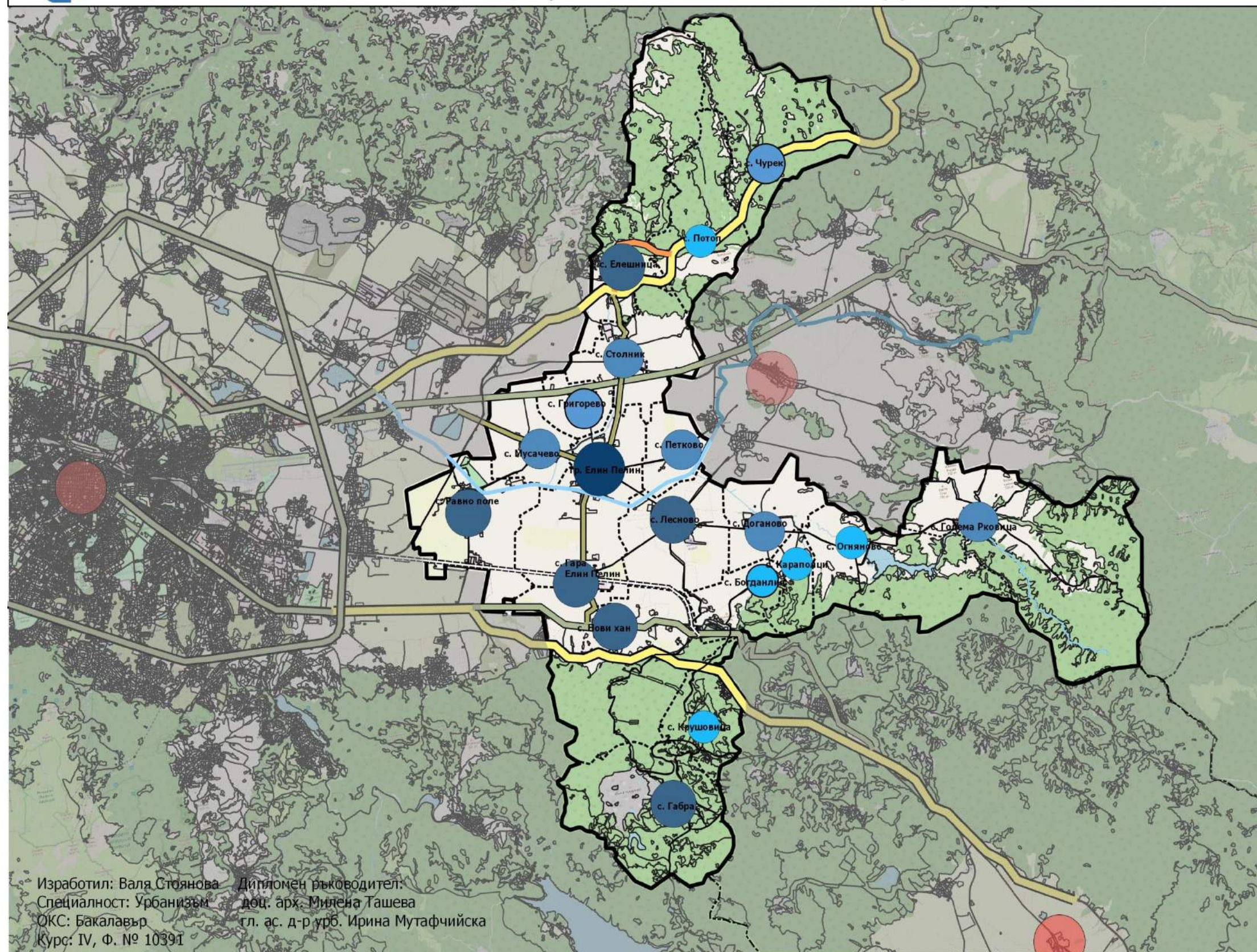
- гр. Елин Пелин – III функционален тип;
- с. Лесново, с. Мусачево, с. Нови хан, с. Равно поле, с. Габра и с. Елешница – V функционален тип;
- с. Доганово, с. Петково, с. Мусачево, с. Столник – VI Функционален тип;
- с. Григорово, с. Чурек – VII функционален тип;
- с. Голема Раковица, с. Крушовица, с. Потоп, с. Богданлия, с. Караполци, с. Огняново – VIII функционален тип;

Изводи:

Обобщено за общината се характеризират населени места /села/ с малък брой население и ниска типизация, като един от факторите е природно-географския, който е ограничител за развитието на конкретните територии, а именно хълмистия и планински релеф. В централните части на територията, където релефът е равнинен населените места се характеризират като големи и средни села и висока функционална типизация. В тях социалната инфраструктура е развита, съществуват училища и детски градини които да обслужват населението под трудоспособна възраст.



Схема на функционална типологизация на населените места в Община Елин Пелин



Легенда

- III Функционален тип
- V Функционален тип
- VI Функционален тип
- VII Функционален тип
- VIII Функционален тип
- Водни течения /реки/
- Вътрешна пътна мрежа
- Железопътна мрежа
- Път I - Клас
- Път III - Клас
- Национална пътна мрежа /АМ Хемус и АМ Тракия/
- Вътрешни териториални граници
- Граница на Община Елин Пелин

0 250000 500000 cm

Изработил: Валя Стоянова
 Специалност: Урбанизъм
 ОКС: Бакалавър
 Курс: IV, Ф. № 10391

Дипломен ръководител:
 доц. арх. Милена Ташева
 гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

2.3.Социално-икономически анализ

2.3.1.Демографска характеристика-Динамика на населението

Общия брой на населението в Община Елин Пелин за периода 2019г. наброява 21 452хил.д. Тенденцията за отрицателен прираст на населението характеризиращи за по-малките населени места в Република България, могат да бъдат констатирани и за Община Елин Пелин. Смъртността е висока, а раждаемостта ниска. Съществуват населени места, в които населението над трудоспособна възраст, превишават стойността си към останалите две групи под трудоспособна и в трудоспособна възраст. Населените места в северните части на територията на Община Елин Пелин, се характеризират с преобладаващо застаряващо население и висока смъртност. Населението под и над трудоспособна възраст не се препокриват, това села характеризиращи тенденцията за обезлюдяване в близък период, а именно:

- с. Елешница, с. Потоп, с. Чурек;
- Други села с ниска раждаемост и последващи към тенденцията на обезлюдяване, се ситуират на изток в тетиротията на Община Елин Пелин, а именно:
- с. Огняново, с. Караполци, с. Богданлия, с. Голема Раковица;
- На югоизтоктериторията на Община Елин Пелин:
- с. Крушовица;

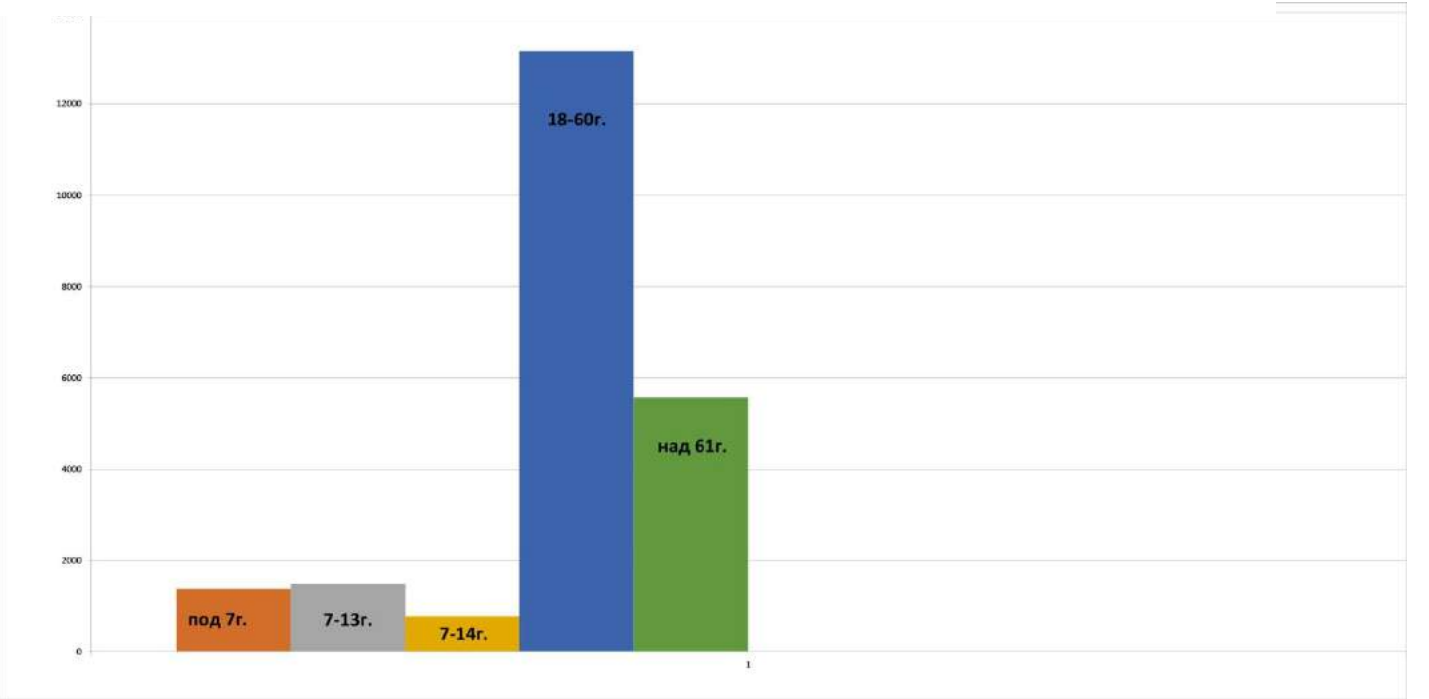
Таблица.1. Население по възраст в неселните места

Възраст	0-7г.	7-13г.	14-17г.	18-64г.	Над. 64г.	Общо	
гр. Елин Пелин	552	642	140	5405	538	7398	
с. Нови хан	211	166	77	1965	224	2683	
с. Равно поле	58	74	59	1090	137	1418	
с. Лесново	101	119	74	1254	151	1699	
с. Мусачево	79	63	34	851	93	1120	
с.Доганово	20	32	17	410	60	539	
с. Петково	41	32	31	533	69	706	
с. Григорово	24	29	18	363	55	489	
с. Столник	38	67	31	475	71	682	
с. Габра	38	32	18	648	127	863	
с.Елешница	12	18	7	230	48	315	
с.Голема Раковица	10	5	3	266	90	374	
с.Крушовица	3	1	1	77	15	97	
с. Потоп	0	0	0	34	14	48	
с. Чурек	7	0	1	134	38	180	
с. Огняново	2	7	0	93	26	128	
с. Караполци	6	6	3	70	18	103	
с. Богданлия	1	1	3	53	22	80	
с. Гара Елин Пелин	173	184	140	2707	274	3478	
Общо за Община Елин Пелин	1478	778	6087	16 658	2070	22400	

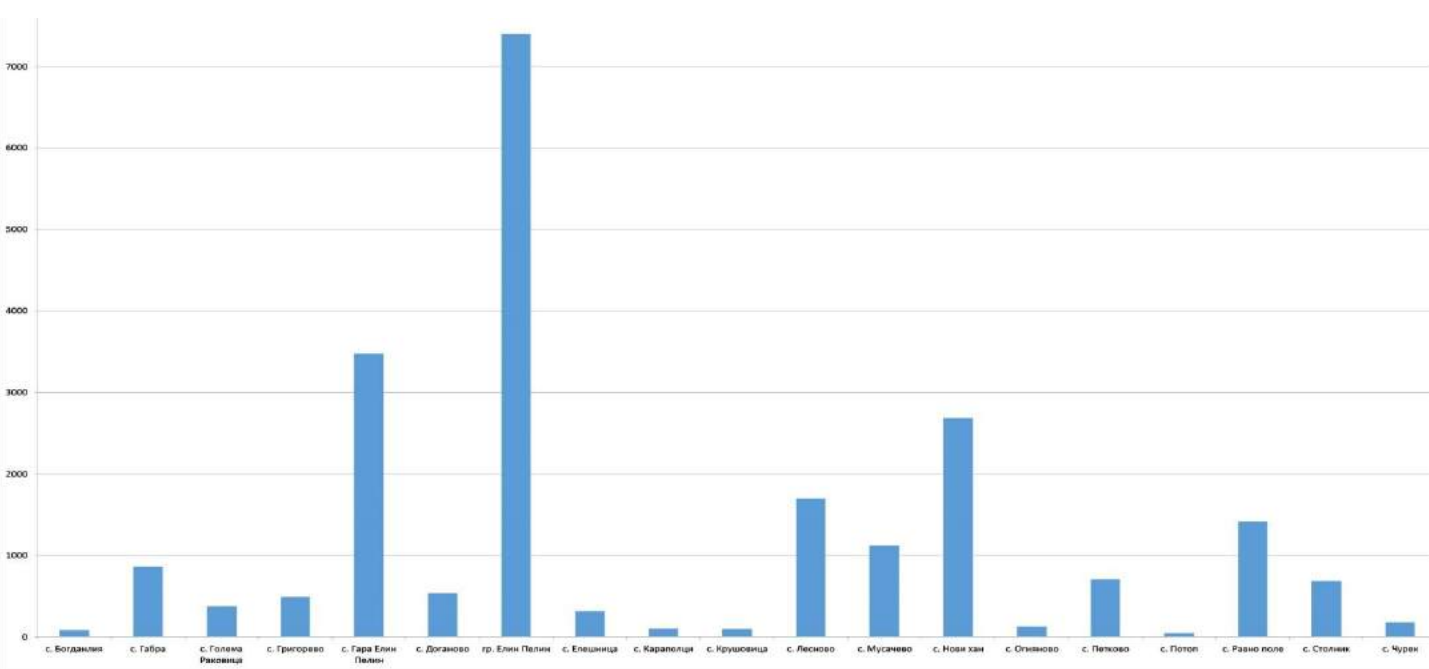
Ннаселените места, разполагащи се на юг в територията на общината, тенденцията за обезлюдяване не може да се констатира, на ниската раждаемост остава налице, а именно:

- с. Габра, с. Нови хан;
- В централна и източната част в Община Елин Пелин, тенденция за обезлюдяване, не може да бъде контатирана. За тях, може да се каже, че населението е от 500 души и над 1000д., като ниската раждаемост остава непроменена и в тях, това са селата:
- с. Столник, с. Григорово, с. Петково, с. Мусачево, с. Доганово, с. Лесново, с. ГараЕлин Пелин, с. Равно поле;

Фиг.2.1. Демографска характеристика по възраст



Фиг.2.2. Общ брой население спрямо населените места



2.4.2.Икономическо развитие

Поради благоприятното си местоположение, равнинен релеф и непосредствената близост до столичния град в Община Елин Пелин промишлеността се разраства. Предприятията ситуирали се извън границите на населените места и около тях наброяват над 70. Сложно е да се класифицират по видове дейности, тъй като в повечето случай тяхната функция е смесена, а именно складово-производствена. Към сферите на услугите в извън урбанизираните територии спадат бензиностанции и газостанции които са изключени от аналитичната част.

Таблица 2.4.2. Фирми по населено място и вид дейност

Населено място	Предприятие	Дейност
с. Равно поле „Верила“	„Кафина про“ ООД	Проиводство на кафе
с. Равно поле, „Верила“	„Керамикс“ АД	Керамични плочи фризове и декоративни елементи
с. Равно поле, „Верила“	„Кроношпан България“ ЕООД	Производство на плочести материали от дървесина
с. Равно поле, „Верила“	„Лаборбио“ ООД	Разработване, производство, осъществяване на внос, износ на лабораторна апаратура
с. Равно поле, „Верила“	„Лактони“ ЕООД	Производство на мляко и млечни продукти
с. Мусачево	„МАК – Милчо и Анета Каленови“ ООД	Производство на продукти за хотели, ресторанти, офиса и дома. Продукти произведени от пластмаса , метал и меламин.
гр. Елин Пелин	„Метал ВМ“ ЕООД	Серийно производство на метални и неметални детайли, възли, агрегати, уреди и машини
с. Петково	„МИМ България“ АД	Мебелна фабрика
с. Равно поле	„Нико“ ООД	Пакетаж на захарни изделия , разтворими кафета и др.
с. Петково	„Никром Вениър“ ЕООД	Производство и търговия с мебели
гр. Елин Пелин	„НОБЕЛ ИНТЕРНESHЪНЪЛ“ ЕАД	Производство на соларни панели
гр. Елин Пелин	„Палети БГ“ ЕООД	Производство и ремонт на палети, производство, обработка, преработване на дървени детайли и материали от дърво
гр. Елин Пелин	„Петев 5B“ ЕООД	Производство на перилни препарати, пвц и алуминиева дограма и експлоатация на кафе
с. Нови хан	„Прима Керамикс Арт“ ЕООД	Производител на керамични изделия
с. Нови хан	„Пътприбор“ ООД	Производители на материали и оборудване за пътно строителство
с. Гара Елин Пелин	„Рефран“ ЕООД	Производството на огнеупорни, изолационни и строителни материали и изделия
с. Лесново	„Римпекс“ ООД	Произвежда неформувани огнеупорни материали и изделия от тях
с. Мусачево	„Рител“ ООД	Производство и търговия с полиетиленови фолия и изделия за

Населено място	Предприятие	Дейност
с. Гара Елин Пелин	„МУЛТИКЕР“ ЕООД	Производство на керамични изделия
с. Нови хан	„Бенкомерс“ ООД	Производител на широка гама газирани напитки с търговската марка бени
с.Равно поле	„Би Джи Еф Дизайн“ ЕООД	Мебели по индивидуален проект
с.Мусачево	„Булмес България“ АД	Производството и продажбата на месо
гр. Елин Пелин	„Варан-56“ ЕООД	Производство на неметални изделия, стойки,транспортни колички,стелажи и др.
с. Нови хан	„Ватия Холдинг“ АД	Добив на кварцови пясъци за филтрационни цели
с. Равно поле	„Верила Лубрикантс“ АД	От производствена до научно-изследователска, инженерингова и развойна дейност в областта на консистентните смазки и редица други спомагателни средства за индустрията
с. Нови хан	„Аркадия Херба“ ЕООД	Преработка И Пакетаж На Билки И Подправки
гр. Елин Пелин	„Виал комфорт“ ООД	Производство на врати и прозорци от алуминиеви и рvc профили
с. Столник	„Виденов груп“ ООД	Логистичен център на производителя на мебели „Виденов Груп“ ООД.
С. Караполци	„Гема Трейд“ ООД	Дърводобив, дървообработване, залесяване, търговия с дърва за огрев и дървен материал
с. Столник	„Грийн Уей България“ ЕООД	Биоразградими опаковки и фолия
гр. Елин Пелин	„Даним-96“ ЕООД	Производство на мляко и млечни продукти
с. Нови хан	„Дафлорн“ ООД	Производство и пакетаж на пробиотични и пребиотични продукти
с. Мусачево	„Дебулко“ ООД	Проектиране и производство на рекламни стелажи, оборудване за магазини и метални изделия за индустрията
с. Равно поле	„ДЕНЕЛ“ АД	Производството на висококачествени сухи строителни смеси, интериорни и екстериорни бои и мазилки, топло и хидроизолационни системи и сух фракциониран силициев пясък
гр. Елин Пелин	„Джелато 2009“ ЕООД	Производство и търговия със сладоледени изделия
гр. Елин Пелин	„Еко проект 2010“ ЕООД	Производство дизайн и проектиране на мебели от екологично чисти и рециклирани материали, търговско производство и посредничество
с. Петково	„Елиаз“ ООД	Производство на брашна, хляб и хлебни изделия
с. Мусачево	„ЙАФ България“ ЕООД	Производствона шперплатови кофражни плочи, естествени фурнири и mdf/pdh плочи.
с. Нови хан	„Кантекс България“ ООД	Производство и реализация на плодови конфитюри, мармалади и различни видове пълнежи
с. Равно поле	„Кастело Прикаст“ ООД	Проектиране, производство и монтаж на промишлени и инфраструктурни конструкции от сглобяем стоманобетон

с. Григорево	„Земелрок Щайн унд Дизайн“ ЕООД	Производство на бетонни изделия
с. Гара Елин Пелин	„Изида 1894“ ЕООД	Производство на керамични изделия
с. Гара Елин Пелин	„ИЛ козметикс България“ ЕООД	Производство, пълнене, обработка и търговия с козметични продукти
гр. Елин Пелин	„Интерком груп“ ООД	Производство на тръби, профили, ленти, заготовка, прокат
с. Мусачево	„Ирна Ко“ ООД	Производител на дрехи
гр. Елин Пелин	„САМ-Нейков“ ООД	Производство на шамотни фракции, огнеупорни материали
с.Доганово	„СМ-9“ ЕООД	Производство на изделия от дървен материал, производство на изделия от корк, слама и материали за плетене
гр. Елин Пелин	„СОЛИД 55“ ООД	Производство на врати
гр. Елин Пелин	„Стил-М1“ ООД	Производство и търговия на мебели и дограма за вътрешния и външния пазар
гр. Елин Пелин	„Талар Фуудс“ ЕООД (КЕНАР)	Производство и търговия със салати, полуфабрикати, млечни, месни продукти и други хранителни стоки
гр. Елин Пелин	„Уди Ком“ ООД	Производство и монтаж на изделия предимно от дървен масив
с. Мусачево	„Фамозо лайн“ ЕООД	Производство дървена дограма
с. Гара Елин Пелин	„Шамот Ел ПЕ 2007“ ООД	Производство и търговия с огнеупорни и изолационни материали
с. Нови хан	„Юниконф“ ЕАД	Производство и търговия с всякакви видове захарни и шоколадови изделия
с. Гара Елин Пелин	„МУЛТИКЕР“ ЕООД	производство на керамични изделия
с. Равно поле	„Нико“ ООД	Пакетаж На Захарни Изделия, Разтворими Кафета и други
гр. Елин Пелин	ЕТ „Даниел Цанев“	Производство на мебели
с. Нови хан	ЕТ „Кедър – Найден Колев“	Проектира и изработва мебели за обзавеждане на дома, офиса и хотела
с. Равно поле	ЕТ „Симеон- Симеон Спасов“	Производство на бетонни изделия за огради
гр. Елин Пелин	„Инт Импекс“ ООД	Дърводелска И Тенекеджийска Работилница
гр. Елин Пелин	„Конфиденс“ ЕООД	Приготвяне На Заготовки И Производство На Смеси / Миксове / За Хранително – Вкусовата Промисленост
с. Нови хан	„Марто – 2007“ ЕООД	Производство и Търговия
с. Мусачево	„Мастер Армс“ ЕООД	Производство и Търговия С Бойно, Спортно, Ловно, Газово И Въздушно Оръжие
гр. Елин Пелин	„Хени България“ ЕООД	Производство на помпи и Компресори
гр. Елин Пелин	“Баумит” ЕООД - България	бои, изолационни покрития и специални покрития във всички области на строителството.
с. Гара Елин Пелин	“Малц” АД	малцовата фабрика
гр. Елин Пелин	„Джесика“ ЕООД	производство и търговия с фармацевтични продукти.
гр. Елин Пелин	„Технополис“ ЕООД	Складова база
с. Столник	„Билла България“ ЕООД	Складова база
с. гара Елин Пелин	„DM“ ЕООД	Складова база
с. Равно поле	„Лидл България“ ЕООД	Складова база
с. Столник	“Брамак” АД.	Производство на покривни системи
гр. Елин Пелин	„Интегра Пластикс“ ЕООД	произвежда рециклируема пластмаса
гр. Елин Пелин	„Ти Ел Си“ ЕООД	Търговия на автомобилни и индустриални масла

Община Елин Пелин се характеризира с висока степен на индустриализация в различните отрасли на промишленото производство. На територията ѝ функционират около 3000 фирми и дружества, които са данъчно регистрирани в данъчното подразделение на гр. Елин Пелин. Основните от тях са заети с промишлено производство. Химическата промишленост е представена от “Верила” АД и “Макро Би” ООД - с. Равно поле. Във “Верила” АД се произвеждат основните артикули на българската битова химия. В отделните производства са обособени смазочните материали и моторните масла. “Макро Би” ООД е новоизграден завод изцяло с частни капитали - също за производство на битова химия. Елинпелинската община отдавна се слави с порцеланова и керамичноогнеупорна промишленост. ”Изида” АД е едно от най-старите предприятия, но и най-известно с производството си на фаянсови и теракотени плочки, кухненски порцелан и санитарен фаянс. “Шамот” АД - гара Елин Пелин, е основният производител на огнеупорни материали за металургичните заводи в страната. В него се създаде и паралелно производство с италианско участие на облицовъчни кухненски плочки. Въгледобивната промишленост е представена от “Мина Чукурово” ЕАД - с. Габра. Освен в енергийния баланс на страната, лигнитните въглища, добивани в мината, се използват и като основен тип гориво в общините Елин Пелин и Горна Малина. Мината е известна в отрасъла като най-голямата и най-дълбоката открита мина на Балканския полуостров.

Хранително-вкусовата промишленост има най-ярките си представители в лицето на “Роял Кейк” АД - гр. Елин Пелин, малцовата фабрика на гара Елин Пелин и “Млекозавод - Асик груп”. “Роял холдинг” е най-крупният български инвеститор, открил производство на територията на община Елин Пелин. Над половината от продукцията на дружеството се изнася в чужбина. Цялата продукция на “Малц” АД - гара Елин Пелин, се реализира в софийските пивоварни заводи. “Млекозавод - Асик груп” е най-голямото млекопреработвателно предприятие на територията на общината.

От началото на 90-те години на XX в. в с. Петково е изградена италианско-българска мебелна фабрика “МИМ - България”. С развитието на производството и налагането на пазара беше изградена и втора мебелна фабрика със 100% българско участие. И двете фабрики работят с шведския мебелен гигант “Икеа”.

В строителството водещ представител е “Баумит” ЕООД - България. Дружеството е известно име на пазара за бои, изолационни покрития и специални покрития във всички области на строителството. Асфалтна база “Нови Хан” е звено към управление “Пътища и съоръжения”, което е основен доставчик на горещ и студен асфалт за автомагистрала “Тракия”, източните софийски общини. До гара Столник е разположен домостроителен комбинат “Столник”, чието производство е замразено от средата на 90-те години на XX в.

Текстилната промишленост е най-новата, но с най-добро бъдеще промишленост в района. В гр. Елин Пелин беше построен най-модерният завод в Европа за багрене и печат на платове на италианския концерн “Миролино”, представен от “Джорджети - България” ЕООД. Над 95% от продукцията на дружеството ще бъде за износ.

Изводи:

- Висока степен на индустриализация в различните отрасли на промишленото производство;
- Степента на застаряване на населението е висока;
- По-голяма част от населението е в трудоспособна възраст и в над трудоспособна възраст;
- Населението е разпределено неравномерно, като най-силно се отчита в централните части на Общината;

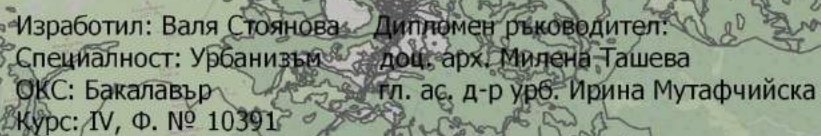
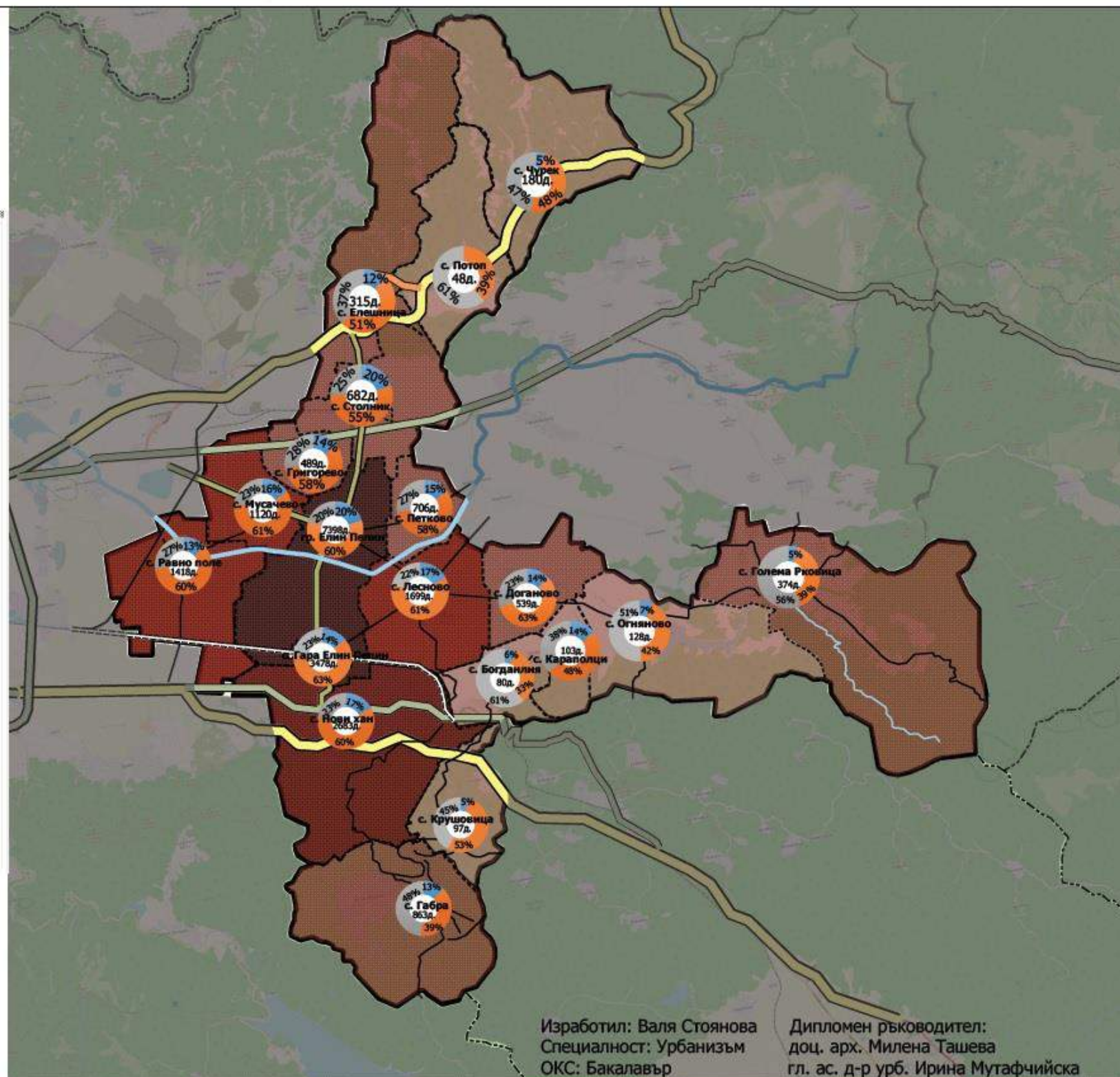
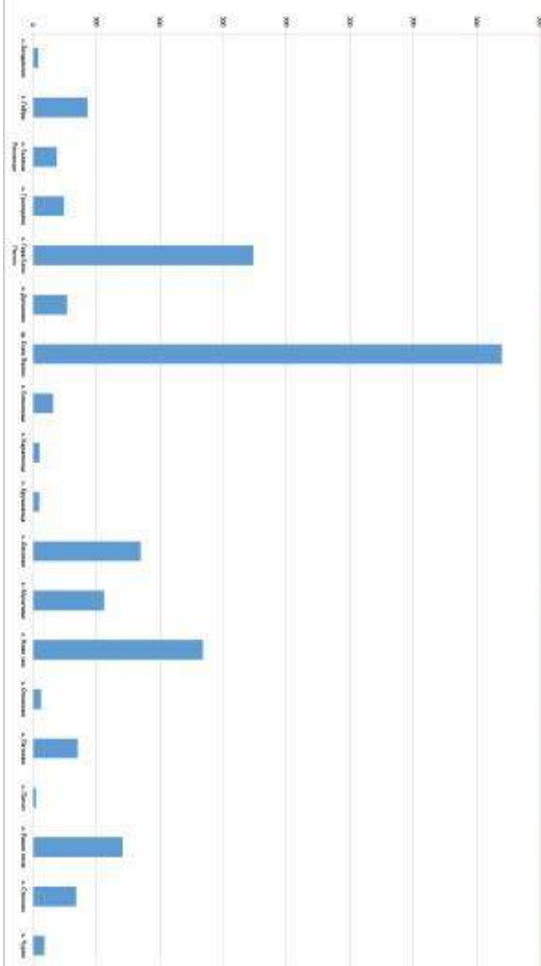




Схема на структура на населението и населените места



0 250000 500000 cm

2. УРБАНИСТИЧЕН АНАЛИЗ

2.5.Транспорт и достъпност

2.5.1. Класификация на уличната мрежа

Общата дължина на общинските пътища е 111 км., на републиканските -107 км., и на уличната мрежа в населените места – 193 км.

През територията на Община Елин Пелин преминават следните пътища от Републиканската пътна мрежа на страната:

- участък от 8,1 km от автомагистрала Тракия (от km 10,2 до km 18,3);
- участък от 16,0 km от автомагистрала Хемус (от km 14,2 до km 30,2);
- участък от 18,8 km от Републикански път I-1 (от km 214,5 до km 233,3);
- участък от 11,8 km от Републикански път I-6 (от km 138,1 до km 149,9);
- участък от 10,1 km от Републикански път I-8 (от km 94,1 до km 104,2);

Целият участък от 17,4 km от Републикански път III-105 гр. Елин Пелин - с. Столник, осъществяващ връзка между двете магистрали последният участък от 4,7 km от Републикански път III-6002 (от km 1,9 до km 6,6).

Общинските пътища на територията на общината са:

- общински път - I-6 Григорево – Елин Пелин
- общински път - Мусачево – Равно поле – АМ Тракия
- общински път - Елин Пелин – - с. Лесново - с. Доганово- с. Огняново - с. Голяма Раковица - граница на община Елин Пелин с община Горна Малина
- общински път - Елин Пелин – Петково
- общински път - I-8 жп спирка Побит камък
- общински път - I-5 Д. Богров – Равно поле
- общински път - „Побит камък“ в с.Крушовица
- общински път - Елешница – Потоп
- общински път - Жерково-Чурек
- общински път - Доганово-Караполци
- Преминават и две от основните жп– магистрали:

Железопътната инфраструктура на община Елин Пелин включва участъци от ж.п. магистрала Калотина–София–Пловдив и от ж.п. линия първа категория Казичене-Мусачево–Столник.

София – Бургас и транс-европейската Калотина - София - Пловдив - Свиленград.

На територията на общината има четири железопътни гари: Верила, с. Гара Елин Пелин, с. Столник и с. Мусачево. Гарите локализирани в с. Гара Елин Пелин и с. Столник са основни. И двете гари са с много добра инженерна инфраструктура. Те са разположени на основната пътна артерия на общината - първи клас път № 105 - с. Елешница - с. Столник - гр. Елин Пелин - гара Елин Пелин. Категоризацията на жп линията, преминаваща през територията на Община Елин Пелин е „железопътна магистрала“ за участъка от I-ва линия, първа категория за участъка от III линия и 33-та линия. Класификацията на жп линията, преминаваща през територията на Община Елин Пелин по товаронапрежение е V клас за участъка от I и III линия, и VI клас за участъка от 33-та линия. Дължината на железопътната мрежа на територията на община Елин Пелин е 35,479 км: Техническото състояние на релсо-траверсовата скара е добро и гарантира заложените в графика за движение на влаковете скорости. В общината има една автогара. В близост до с. Лесново има изградено летище.

Летището до с. Лесново е създадено за ползване от леката авиация. Намира се на 5 километра на североизток от гара Елин Пелин, в южния край на село Лесново.

2.5.2. Ежедневни трудови движения

Влияние върху градската динамика оказва близкото разположение на Столицата – фактор за транзитно преминаване на различни потоци от хора и услуги. Определяща за градската динамика е промяната в броя на населението, тъй като голяма част от населението на общината работи в столичния град или по големи съседни населени места. Трудовите пътувания основно са насочени към София. В обратната посока пътуванията са главно с цел туризъм и рекреация.

Заетите лица в общината – общо 9213 на брой, 4174 човека /или около 45,3%/ живеят и работят в едно и също населено място.

- Според -данни взети от ОПУ-София, са засечени две направления на движение:
- По път I-105 преминаващ през селата: Нови хан-с. Гара Елин Пелин-гр. Елин Пелин-с. Столник-с.Елешница-с.Потоп и с. Чурек
 - По път-I-8 Преминаващ през с. Нови хан в две направления – посока София и посока Ихтиман

Средно-денонощна годишна интензивност на движението на моторните превозни средства по видове //МПС/24ч//								
София - окръг - път - 105	(Ботевград - Горни Богров) Елешница - Столник - Елин Пелин - Нови хан- ок.п. София - о.п. Ихтиман							
Видове МПС	Мотопилети	Леки автомобили	Автобуси	Леко-товарни автомобили	Средно-товарни автомобили	Тежко-товарни автомобили	Сума на всички моторни превозни средства	Оразмерителна часова интензивност
Брой на преминаващи МПС		0	3560	43	347	270	62	6771
София - окръг - път - 8	Граница Югославия-Калотина- Драгоман-ок.п. София-ок.п. Ихтиман-Костенец-Белово-Пазарджик-Пловдив-Поповица-о.п. Хасково-Харманли-Любимец-Свиленград-Капитан Андреево-граница Турция							
Видове МПС	Мотопилети	Леки автомобили	Автобуси	Леко-товарни автомобили	Средно-товарни автомобили	Тежко-товарни автомобили	Сума на всички моторни превозни средства	Оразмерителна часова интензивност
Брой на преминаващи МПС		18	2525	32	133	35	19	2778

2.5.3.Изохрон на времепътуване

Времето за пътуване се разглежда на две нива:

- I ниво – времепътуване с контактните територии
- II ниво – времепътуване в границите на Община Елин Пелин

В първия случай времепътуването, посока София се разглежда по две направления:

- гр. Елин Пелин- с. Гара Елин Пелин
- с. Нови хан-с. Равно поле –гр. София

Във втория случай:

- гр. Елин Пелин-с. Мусачево-с. Долни Богров-гр. София

В тези две направления времетраенето на пътуването е от 30-40мин.

Направление по посока гр. Ботевград:

- Гр. Елин Пелин-с. Столник-с. Елешница-с. Потоп-с.Чурек-гр. Ботевград
- Гр. Елин Пелин-с.Столник-община Мирково
- Гр.-Елин Пелин-с. Столник-с.Вакарел-Община Ихтиман

В тези направления времето, което се пътува е от 40-50мин. Третото направление е:

- гр. Елин Пелин-с. Столник – Община Горна Малина;

Времето, в което се пътува е от 20 до максимум 30мин.

II Ниво – времепътуване в границите на община Елин Пелин

Разделя се на два изохрона : I-ви изохрон от 15 до 20мин и II-ри изохрон от 20 до 30мин.

Първи изохрон се разделя на четири направления, а именно:

- Гр. Елин Пелин-с. Петково-с.Доганово
- Гр.Елин Пелин-с. Мусачево
- Гр. Елин Пелин-с.Столник

- Гр. Елин Пелин-с. Гара Елин Пелин-с. Нови хан
- Втори изохрон се разделя на три направления, а именно:
- Гр. Елин Пелин-с. Петково-с.Доганово-с.Огняново-с. Голема Раковица
 - Гр. Елин Пелин-с. Гара Елин Пелин-с. Нови хан-с.Габра
 - Гр. Елин Пелин-с.Столник-с. Елешница-с. Потоп-с.Чурек

Изводи:

- Добра комуникационно-транспортна достъпност;
- Добре изградена транспортна мрежа;
- Наблюдава се натоварване на движението по основните оси на движение от тежкотоварни и среднотоварни автомобили;
- Кратко времетраене за пътуване до съседни територии;
- Кратко времетраене за пътуване до крайните части на територията на общината;

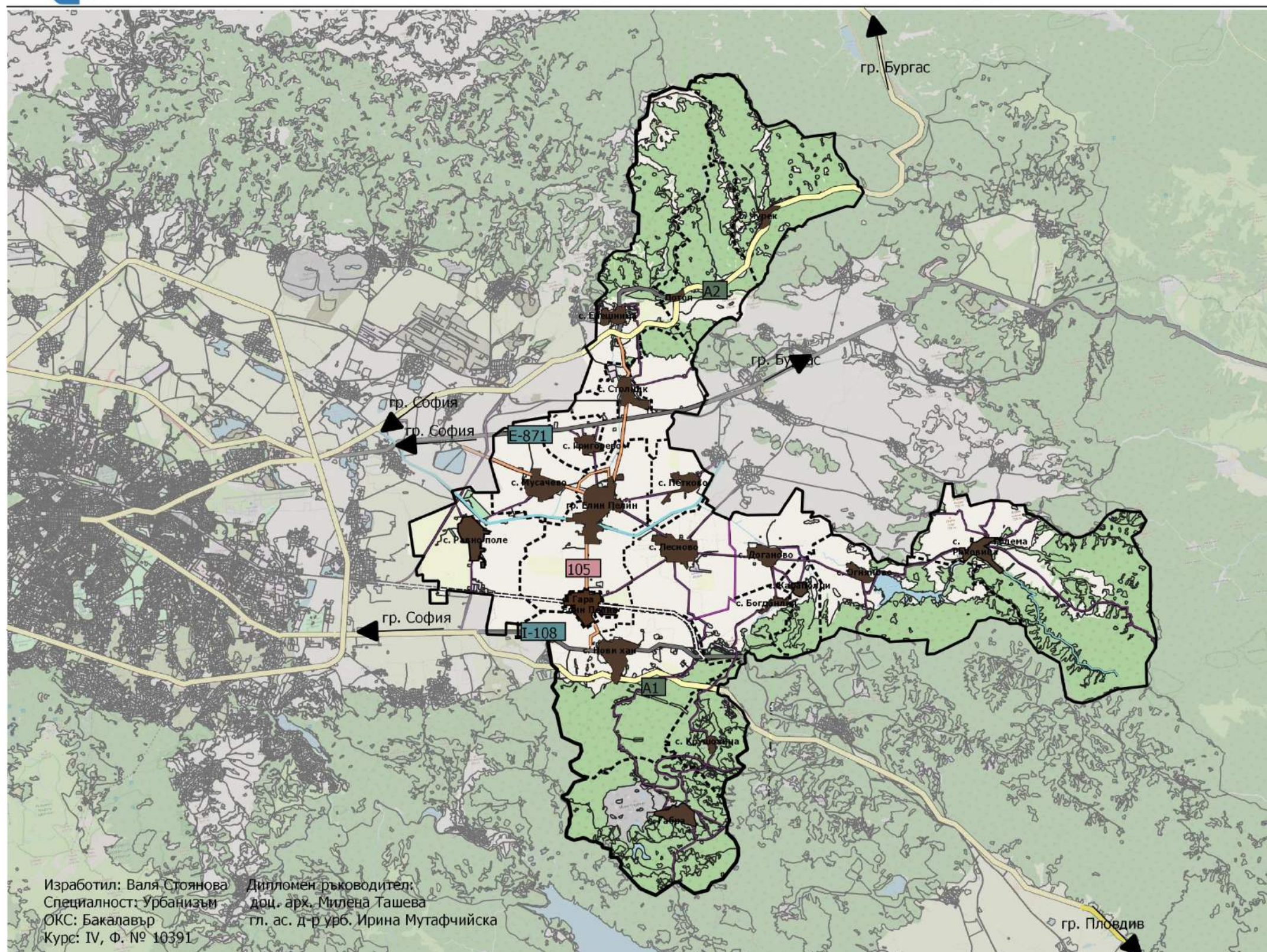


Класификация на
пътната мрежа

Легенда

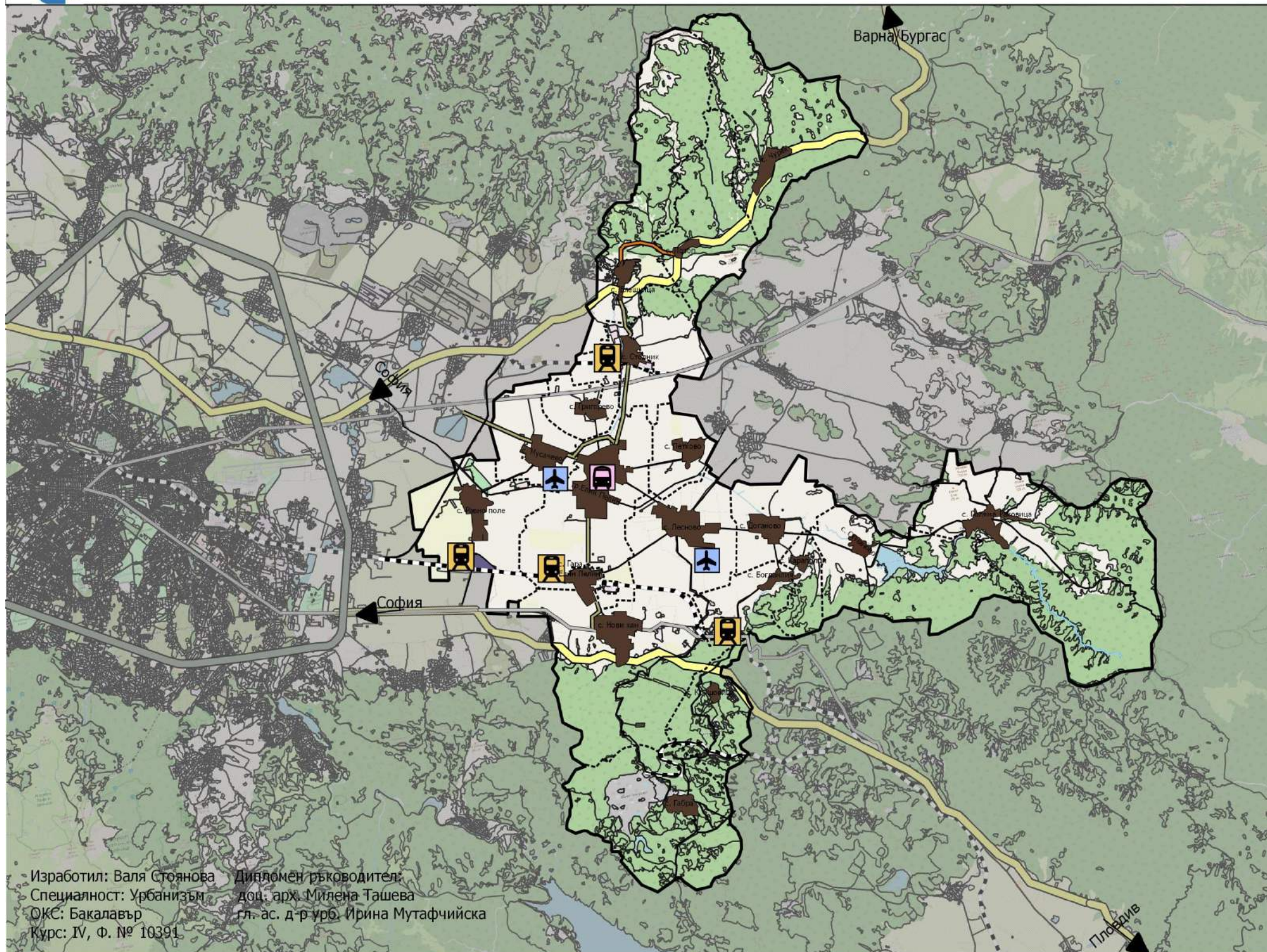
- Национална пътна мрежа
/АМ Хемус и АМ Тракия/
- Път I - Клас
- Път III - Клас
- Железопътна мрежа
- Вътрешна пътна мрежа
- Урбанизирана територия
- Вътрешни териториални граници
- Граница на Община Елин Пелин

0 5000 10000 m



Изработил: Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
Курс: IV, Ф. № 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска



Легенда	
	Автогара
	Летище
	Железопътни гари
	Водни течения /реки/
	Вътрешна пътна мрежа
	Железопътна мрежа
	Път I - Клас
	Път III - Клас
	Национална пътна мрежа /АМ Хемус и АМ Тракия/
	Урбанизирана територия
	Вътрешни териториални граници
	Граница на Община Елин Пелин

0 250000 500000 cm

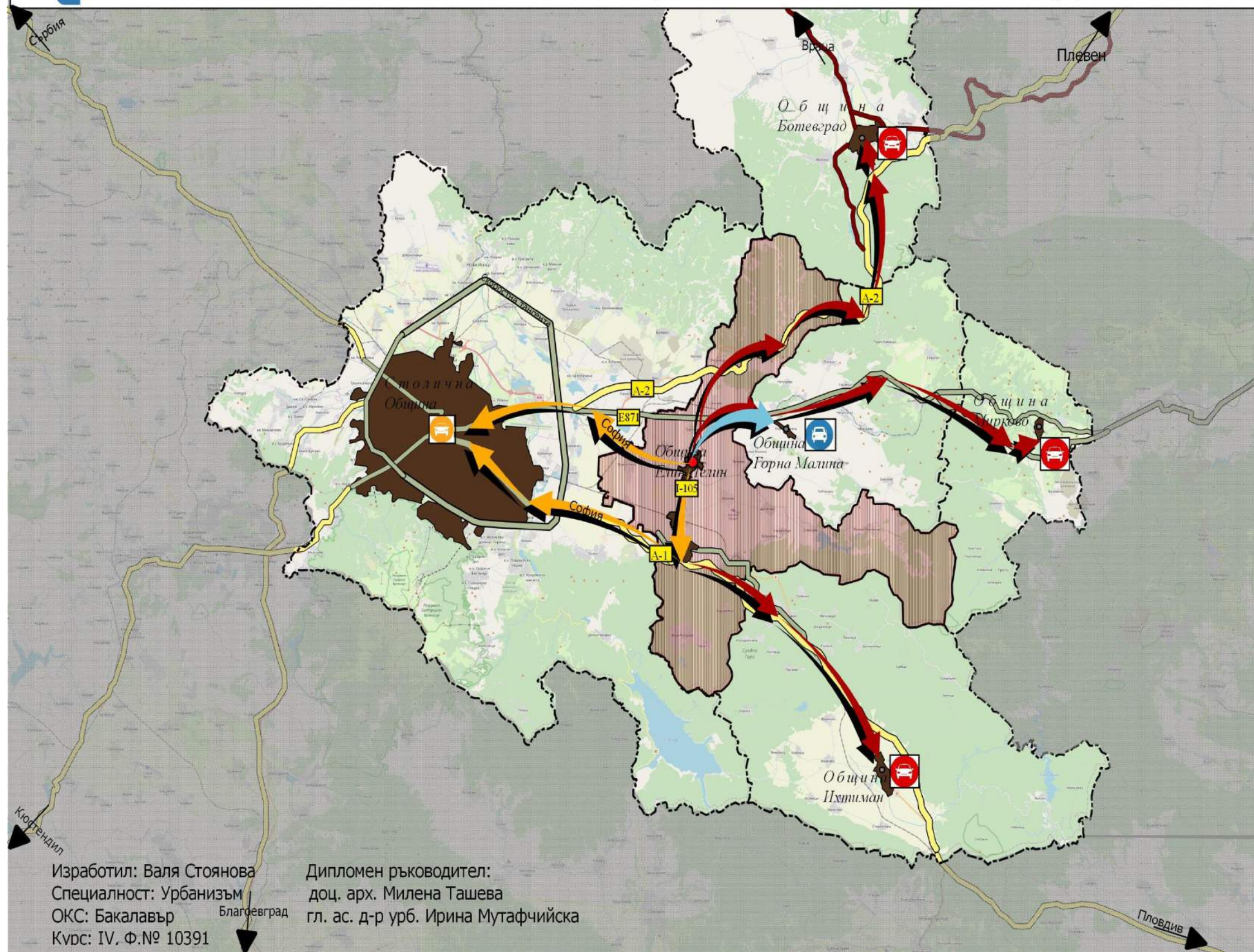
Изработил: Валя Стоянова
 Специалност: Урбанизъм
 ОКС: Бакалавър
 Курс: IV, Ф. № 10391

Дипломен ръководител:
 доц. арх. Милена Ташева
 гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

ДОСТЪП, ОБВЪРЗАНОСТ И
МОБИЛНОСТ В ОБХВАТА НА
ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН



Схема на изохрон за времепътуване
с контактни територии



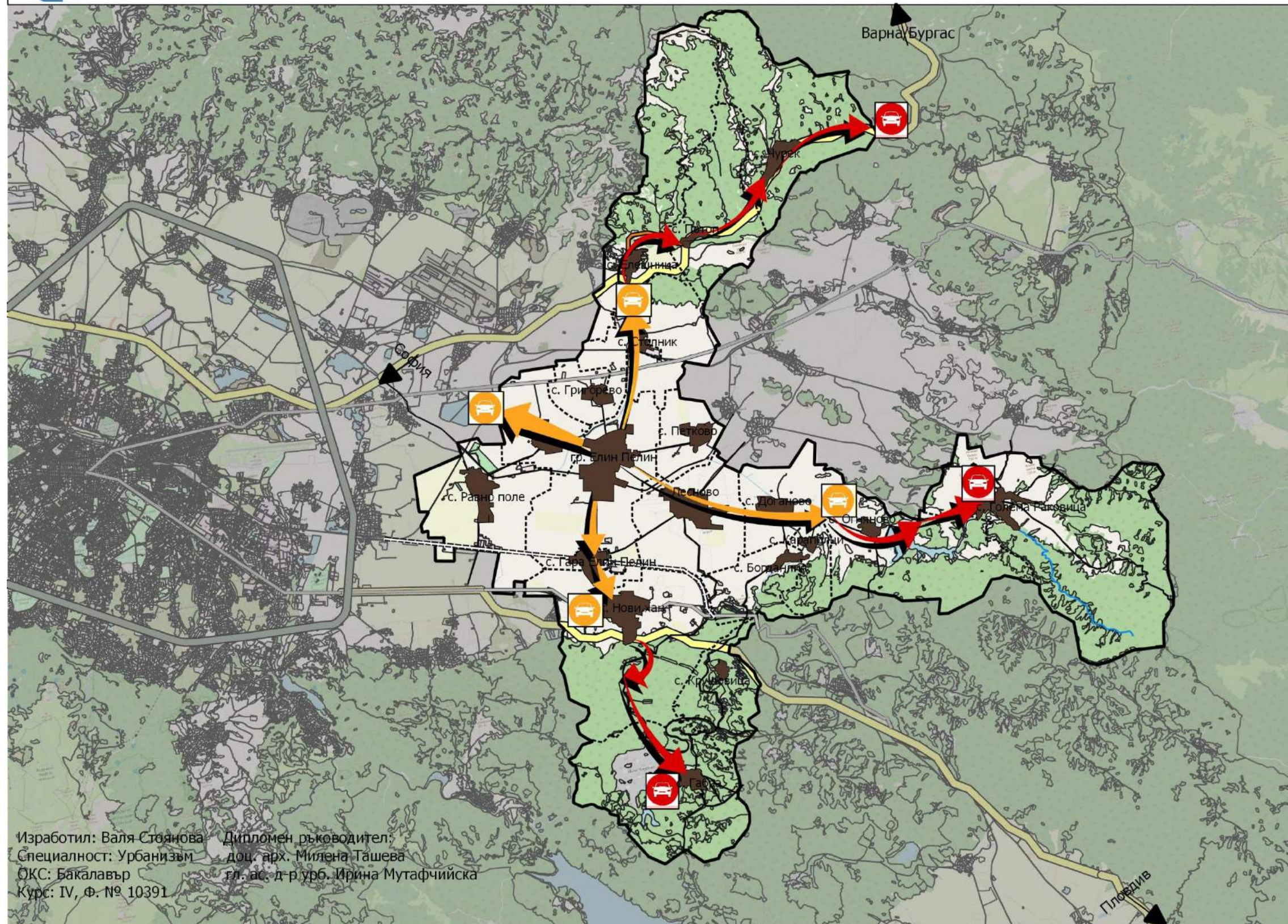
Легенда

	Движение с МПС
	Движение с МПС
	Движение с МПС
	Посока на движение с изохрон от 40-50мин.
	Посока на движение с изохрон от 30-40мин.
	Посока на движение с изохрон от 20-30мин.

Изработил: Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
Курс: IV, Ф.№ 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

0 200000 400000 mm



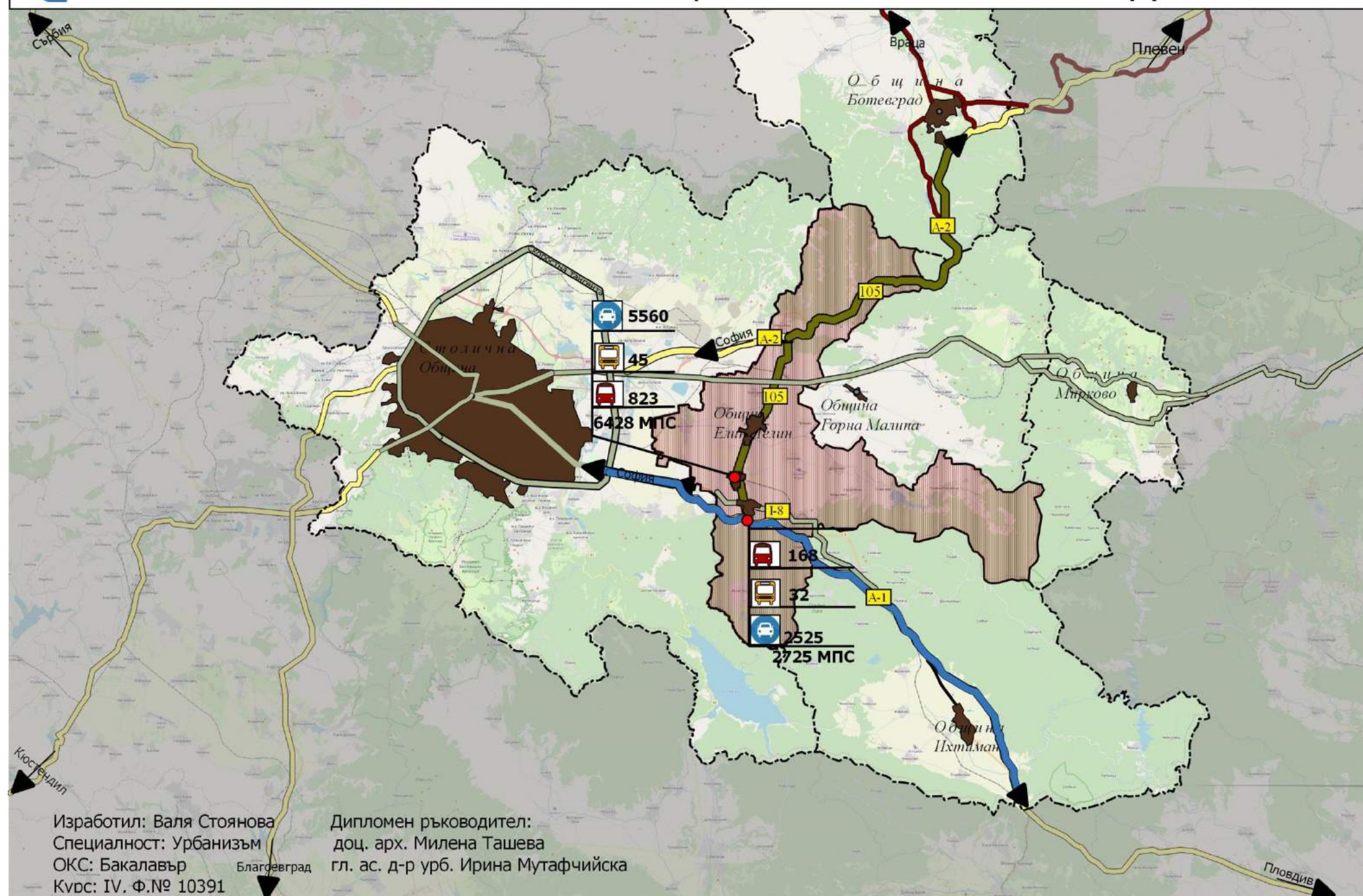
Легенда

- Движение с МПС
- Движение с МПС
- Посока на движение с изохрон от 15-20мин.
- Посока на движение с изохрон от 20-30мин.
- Национална пътна мрежа /магистрала АМ Хемус и АМ Тракия/
- Урбанизирана територия
- Вътрешни териториални граници
- Граница на Община Елин Пелин

0 250000 500000 cm

Изработил: Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
Курс: IV, Ф. № 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

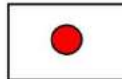
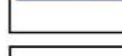
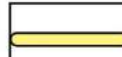


ДОСТЪП, ОБВЪРЗАНОСТ И
МОБИЛНОСТ В ОБХВАТА НА
ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН



Схема на изохрон за време пътуване
свързан с контактните територии

Легенда

-  Премаващи леки автомобили
-  Премаващи средно и тежко товарни автомобили
-  Премаващи автобуси
-  Преброятелни камери
-  Транспортна ос на движение на автомобилите
-  Транспортна ос на движение на автомобилите
-  Път I Клас
-  Национална пътна мрежа /АМ Хемус и АМ Тракия/
-  Контактни територии /Общини/

0 200000 400000 mm

Изработил: Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
Курс: IV, Ф.№ 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

2. УРБАНИСТИЧЕН АНАЛИЗ

2.Исторически преглед на пространственото развитие на община Елин Пелин.

След Освобождението на България Община Елин Пелин и по-точно през 1888г. е била околийски център. През същата година околията била разположена върху 1002км2 и населението било 33852 жители. През 1893г. бившата новоселска околия заемала площ от 812,6км2 с население от 37 052жители, разпределени в 50села и 28 Общини.

През 1956г. в Елин Пелинска околия са включени тридесет и три селища:

-Елин Пелин, Априлово, Байлово, Белополци, Богданлия, Бухово, Габра, Гайтанево, с. Гара Елин Пелин, Голема Раковица, Горна Малина, Горни Богров, Григорево, Доганово, Долна Малина, Желява, Караполци, Лесново, Макоцево, Мусачево, Негушево, Нови хан, Огняново, Осойца, Петково, Потоп, Равно поле, Саранци, Столник, Чанкова /Йорданкино, Елешница/, Чеканчево, Чурек, Яна;

До 1956г. гр. Елин Пелин е околийски център, като в състава на околията са влизали 21 селища. През 1966г. околийските центрове са премахнати. Тогава гр. Елин Пелин преминава към София-Окръг и става център на селищната система, която включва част от селата на предишната Елин Пелинска околия. В този период и до ден днешен административното деление на общината се съставлява от един главен общински център – гр.Елин Пелин и 18 населени места, а именно:

-с.Лесново, с.Мусачево, с.Григорево, с.Габра, с.Столник, с.Елешница, с.Доганово, с.Голема Раковица, с.Огняново, с.Потоп, с.Петково, с.Равно поле, с.Чурек, с.Крушовица, с.Караполци, с.Гара Елин Пелин и гр. Елин Пелин;

Останала част на селата преминават към селищната система са със седалище Горна Малина. Това териториално-административно деление се налага със „Закон за ускоряване развитието на народното стопанство, подобряване на материалното и културно положение на народа и преустройство на държавното и стопанско преустройство“. Като по-точно през 1959г. са изработени основните промени, а именно: 1) Премахнати са бившите околии и окръзи; 2) Създадени са 30 окръзи; Извършено е преструктуриране на населените места по общини, като основната цел е била задоволяване на нуждите на държавните, обществени и други организации със списък с новите населени места и население.

Промяната в селищната система не е единствения фактор, който претърпява Община Елин Пелин. До 1940г. основната дейност е била минната индустрия /Мина Чукурово/ и селското стопанство. През 1940г. в с. Равно поле се ситуира едно от първите предприятия в промишлеността, а именно „Изида“ ЕООД. Тя е един от факторите обособили най-старата индустриална зона, а именно Индустриална зона „Верила“. В следствие от развитието на индустриалната зона се появява нов квартал (част от гр. Елин Пелин) кв. Елин Пелин. През 1955г., тъй като кварталът се разраства стигайки размерите на селищно образувание, той се отделя като самостоятелна административна единица и се превръща в с. Гара Елин Пелин и до ден днешен. Поради необходимостта за превоз на стоки и товари е изградена и ЖП гара находяща се в с. Гара Елин Пелин“, наподобяващо на с. Столник. Според ЕТУП София-Окръг с период 1985-2010г. е съществувала и ЖП Гара в с. Столник, за която е планирано подобряване на ЖП Линията, за да

може да поема по-голяма товаро-способност във връзка с подобряването на вътрешната логистика на София-Окръг.

Промишленост е била развити и в крайните част на гр. Елин Пелин, като в устройствените планове е заложена за индустриална зона, която се развива и днес.

В изработения ЕТУП за София-Окръг са направени проучвателни теренни и миграционни анализи, които показват запазващата се тенденция и до ден днешен. Открити са проблеми относно:

-Недостатъчно развита социална инфраструктура;

-Недостатъчна развита транспортна инфраструктура;

-Висок процент на миграции;

-Липса на жилища за временен престой (под наем) и лошо състояние на жилищния сграден фонд;

-Проблеми с разпространяването на стоки и услуги в други градове спадащи към София-Окръг и самият град.

Списък на градските и селските общини на Княжеството, утвърден с указ 15 май, 1887г. под №157, стр.28., София „Държавен вестник“

Таблица1. Списък на Общините в Новоселска околия към 1887г.

Ново-Селска Община - Ново-Селци, Мусачево и Григорево	Елешнишка селска община - Елишница и Потоп
Ново-ханска селска община - с. Нови хан	Столнишка селска община - с. Столник
Догановска селска Община - Доганово, Богданлия, Караполци	Чурякса община - с. Чурек
Орманлийска селска община - Орманлия и Коджаматлиево	Негушевската - с. Негушево
Бариевска селска Община - с. Бариево	Серанската - с. Саранци, Осойца и Чеканчево
Горно Богровска селска община - с. Горни Богров и с. Яна	Макоцевската - с. Макоцево
Буховска селска община - с. Бухово	Байловската - Байлово и Белополци
Желявска селска община - с. Желява	Големо-Раковишка - Голема РАковица и Гюреджия
Гайтаневската - Гайтанево	Долно-Малинската - Долна Малина, Горна Малина и Сагарлиево

Списък на населените места в царство България по данни от „Главна дирекция статистика“ и направено преброяване на 31 Декември 1934г., София, Държавна печатница, 1939г.

Таблица 2: Административно деление към 01.VII.1939г. – Списък на населените места на околия Новоселци

Околии, Общини, Населени места	Население 1934г.	Домакинства	Сгради за живеене и др. цели	Надморска височина
Община Голяма Раковица с. Гайтанево с. Г. Раковица с.Сгледници	3.942 981 257 704	804 208 463	860 204 518 138	500,700 500,700 500,700 500,700
Община Горна Малина с. Априлово с. Белополци с. Горна Малина с. Долна Малина с.Негушево	4.810 1031 867 1.064 822 1.026	926 197 178 191 139 221	962 207 183 194 146 232	500,700 500,700 500,700 500,700 500,700 500,700
Община Долни Богров с. Робертово	2.870 1.525	502	494 267	500,700 500,700
Община Елешница с. Елешница с. Желява с.Потоп с.Столник с.Чурек	4.493 916 1.162 432 1.109 869	891 181 223 93 215 181	922 197 241 91 219 172	500,700 500,700 500,700 500,700 500,700 500,700
Община Лесново с. Богданлия с. Доганово с.Караполци с.Лесново	4.353 504 1.410 439 2.000	834 103 265 104 362	903 112 279 107 405	500,700 500,700 500,700 500,700 500,700
Община Нови хан с. Нови хан	1.904 1.904	352 352	352 352	500,700 500,700
Община Новоселци с. Григорево с. Маслари (мусачево) с.Новоселци с. Петково	6. 292 710 1.200 3.422 960	1.244 150 197 734 163	1.165 147 214 615 189	500,700 500,700 500,700 500,700 500,700
Община Саранци с. Байлово с.Макоцево с. Осойца с. Саранци с. Чеканчево	4.066 956 808 1.053 514 735	905 215 181 228 129 152	920 232 178 231 123 156	500,700 500,700 500,700 500,700 500,700 500,700
Община Горни Богров с. Бухово с.Горни Богров с.Яна	3.200 1.348 1.096 756	597 266 192 139	643 280 209 154	500,700 500,700 500,700 500,700

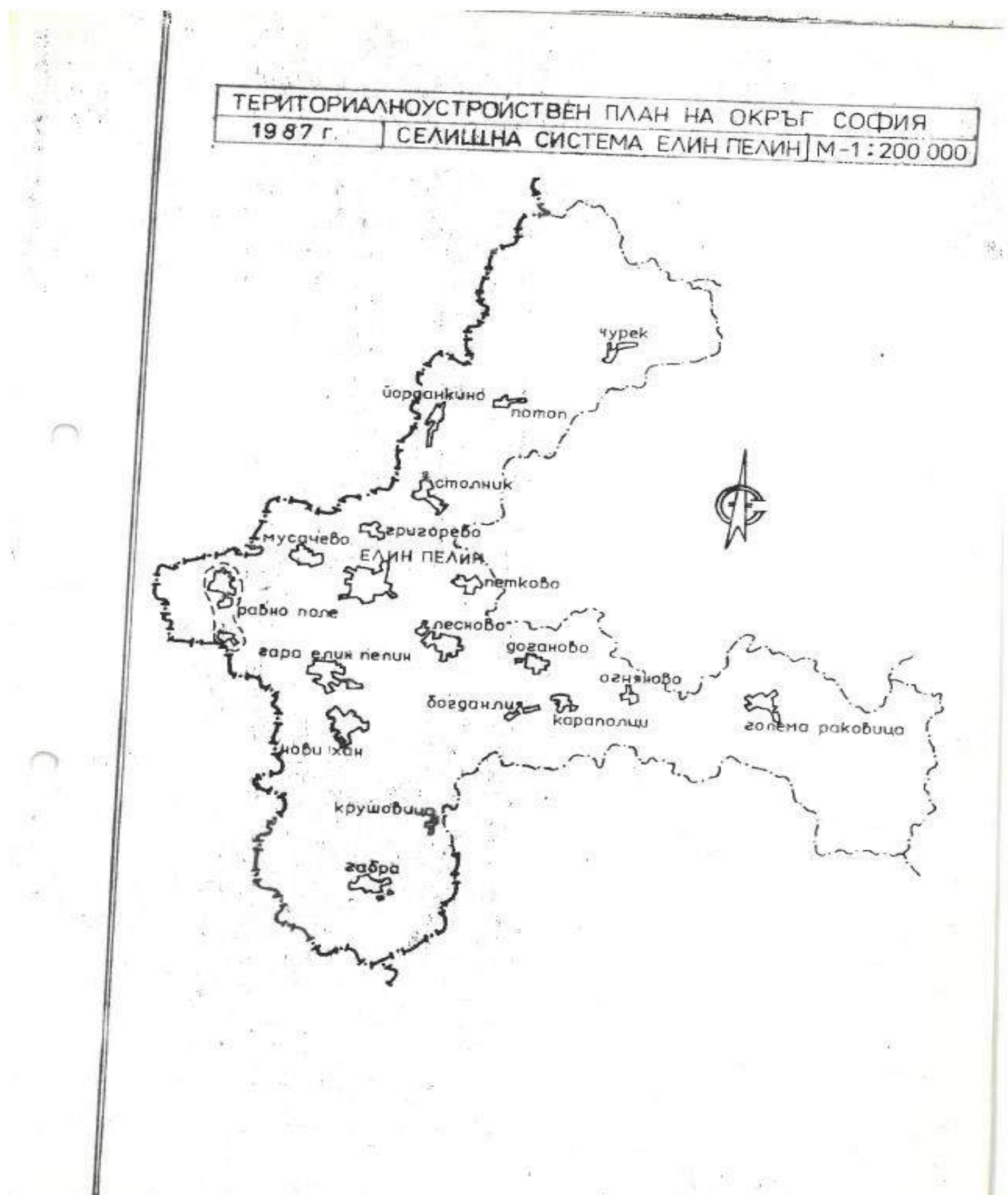
Списък на населените места в царство България по данни от „Главна дирекция статистика“ и направено преброяване на 01.XII.1956г., София, Държавно издателство „Формуляри и регистри“ 1957г.

Таблица 3: Административно деление и население към населените места

Околии, Общини и населени места	Население към 01.12.1956г.	Население към 01.12.1946г.	Население към 01.12.1936г.	Население към 01.12.1936г.
Община Белополци с. Байлово с.Белополци	1,583 832 751	1,773 896 837	1,833 947 866	1,863 1020 843
Община Бухово с. Бухово с. Желява	5,308 4,339 969	2,719 1,706 1,013	2,581 1,393 1,188	2,527 1,350 1,177
Община Габра с. Габра	2,698 2,698	1,607 1,607	1,617 1,617	1,177 1,177
Община Голема Раковица с. Голема Раковица	1,999 1,999	2,086 2,086	2,266 2,266	2,373 2,373
Община Горна Малина с. Горна Малина	1,448 1,448	1,119 1,119	1,072 1,072	1,003 1,003
Община Доганово с. Богданлия с. Доганово с. Караполци с.Огняново /Сгледници/	2,685 356 1,436 343 550	2,888 473 1,363 371 681	3,128 512 1,438 460 718	3,137 586 1,346 487 718
Община Елин Пелин Гара Елин Пелин с. Григорево с.Елин Пелин с.Мусачево с.Петково	8,230 1,081 678 4,060 1,352 1,059	6,519 - 632 3,625 1,283 979	6,317 - 710 3,439 1,201 967	5,735 - 710 3,043 1,091 891
Община Лесново с. Лесново	1,978 1,978	1,955 1,955	2,018 2,018	1,928 1,928
Община Негушево с. Негушево	723 723	882 882	1,026 1,901	1,029 1,029
Община Нови хан с. Нови хан	2,419 2,419	2,077 2,077	1,901 1,901	1,805 1,805
Община Равно поле с. Равно поле /Робертово/	1,818 1,818	1,639 1,639	1,542 1,542	1,436 1,436
Община Саранци с.Макоцево с.Осойца с.Саранци с. Чеканчево	2,807 589 917 474 827	3,084 791 1,014 522 757	3,162 813 1,069 535 745	3,215 796 1124 527 768
Община Столник с. Столник	1,070 1,070	1,090 1,090	1,122 1,122	1,058 1,058
Община Чанкова с. Потоп с.Чанкова /Елешница/ с. Чурек	2,213 466 960 787	2,284 429 948 907	2,246 439 944 870	2,222 442 950 830
Община Априлово с. Априлово с.Гайтанево с.Долна Малина	2,759 1,147 763 849	2,872 1,147 909 816	2,862 1,039 995 828	2,668 952 982 734
Община Яна с. горни Богров с. Яна	3,132 1,236 1,896	1,919 1,100 819	1,867 1,106 761	1,829 1,057 722

Селищната система на Община Елин Пелин съгласно „ЕДИНЕН ТЕРИТОРИАЛЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ЗА СОФИЯ-ОКРЪГ“ ЕТУП с времеви обхват 1980г-2010г., след наложените промени през 1959г. на национално ниво остава непроменена.

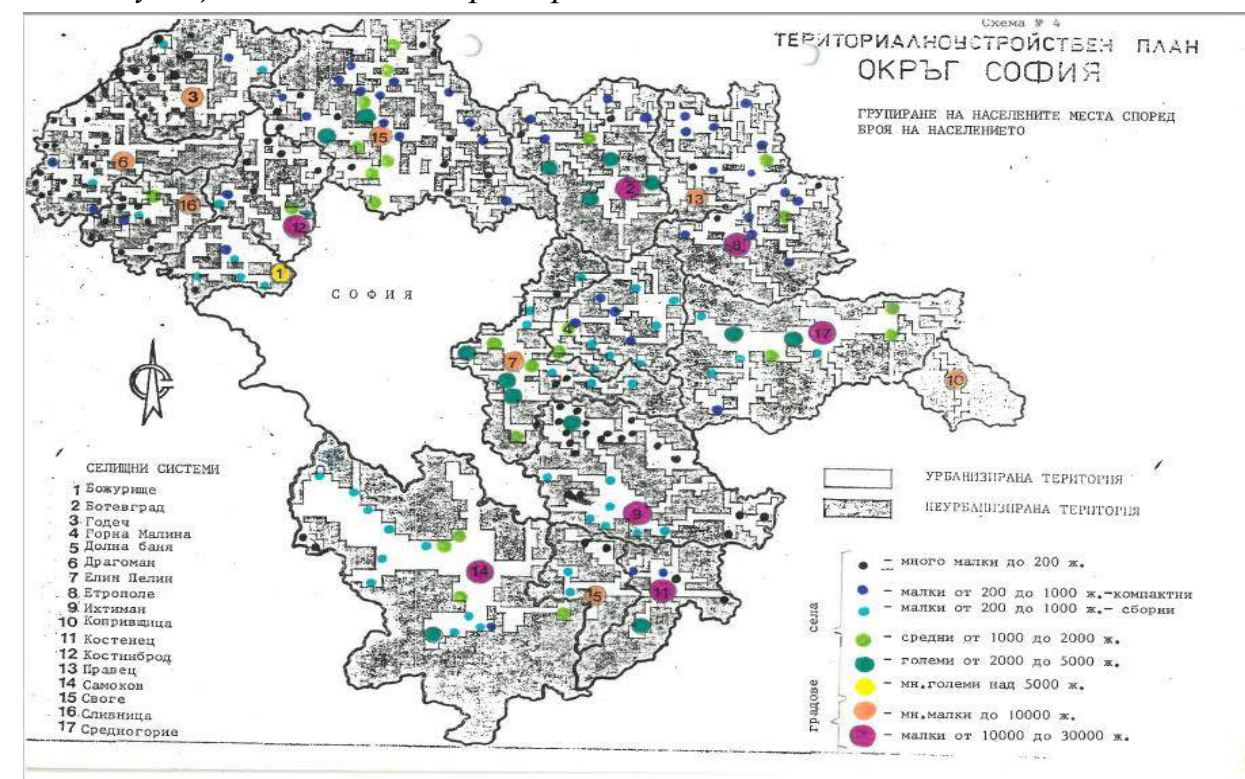
Фиг.1. Селищна система на гр. Елин Пелин към 1987г.



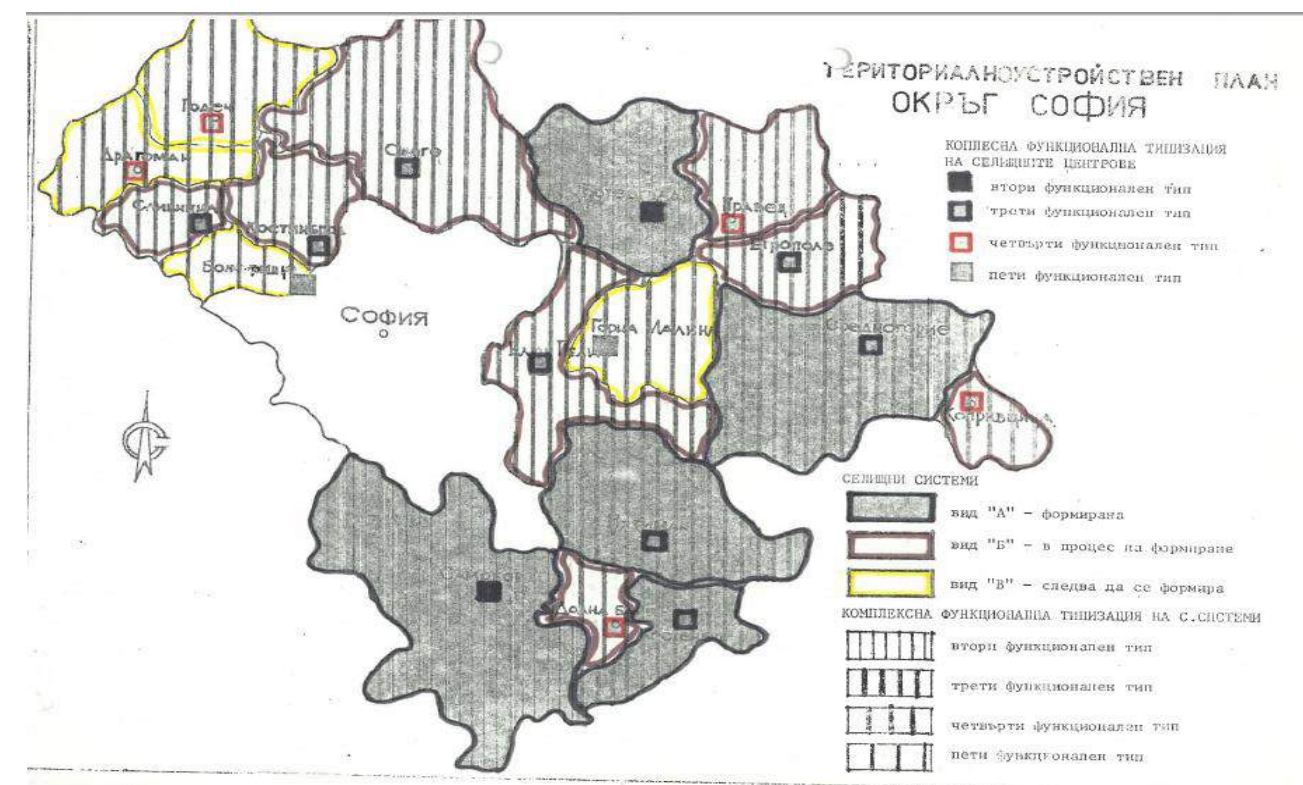
Източник на информация „ЕТУП-София Окръг“

Съобразно направените анализи от „ЕТУП“ София-Окръг от страна на възприетият диферинциран подход при определяне на йерархичното ниво на центровете на общините от общо три ранга, Община Елин Пелин спада към втори ранг, който я характеризира като център със самостоятелни обслужващи функции които не привличат население от съседни общини.

Фиг.2. Функционален тип според броя на населението 1975-1985г.



Фиг.3. Комплексна функционална типизация на селищните системи 1975-1985г.



На територията на София-Окръг са били сформирани девет урбанизационни оси, от които три се отнасят пряко към територията на общината:

- София-Столник-Средногорие-Антон;
- София – Йорданкино-Ботевград-Джурово;
- София – Нови хан – Ихтиман – Костенец;

Възрастовите групи са типизирани на три: под трудоспособна, в трудоспособна и над трудоспособна възраст, като характерно явление е отбелязано, че центровете на селищните системи се характеризирали с прогресивна възрастова група, вторичните центрове на селищните системи със стационарна възрастова структура и регресивна възрастова група в съставните села. Като община Елин Пелин относно естествения механичен прираст е с отрицателен. Съотношението на населението в под трудоспособна е значително по-малко от това на населението в трудоспособна и над трудоспособна възраст. Според движението на населението община Елин Пелин е класифицирана, като територия, която задържа броя на населението си.

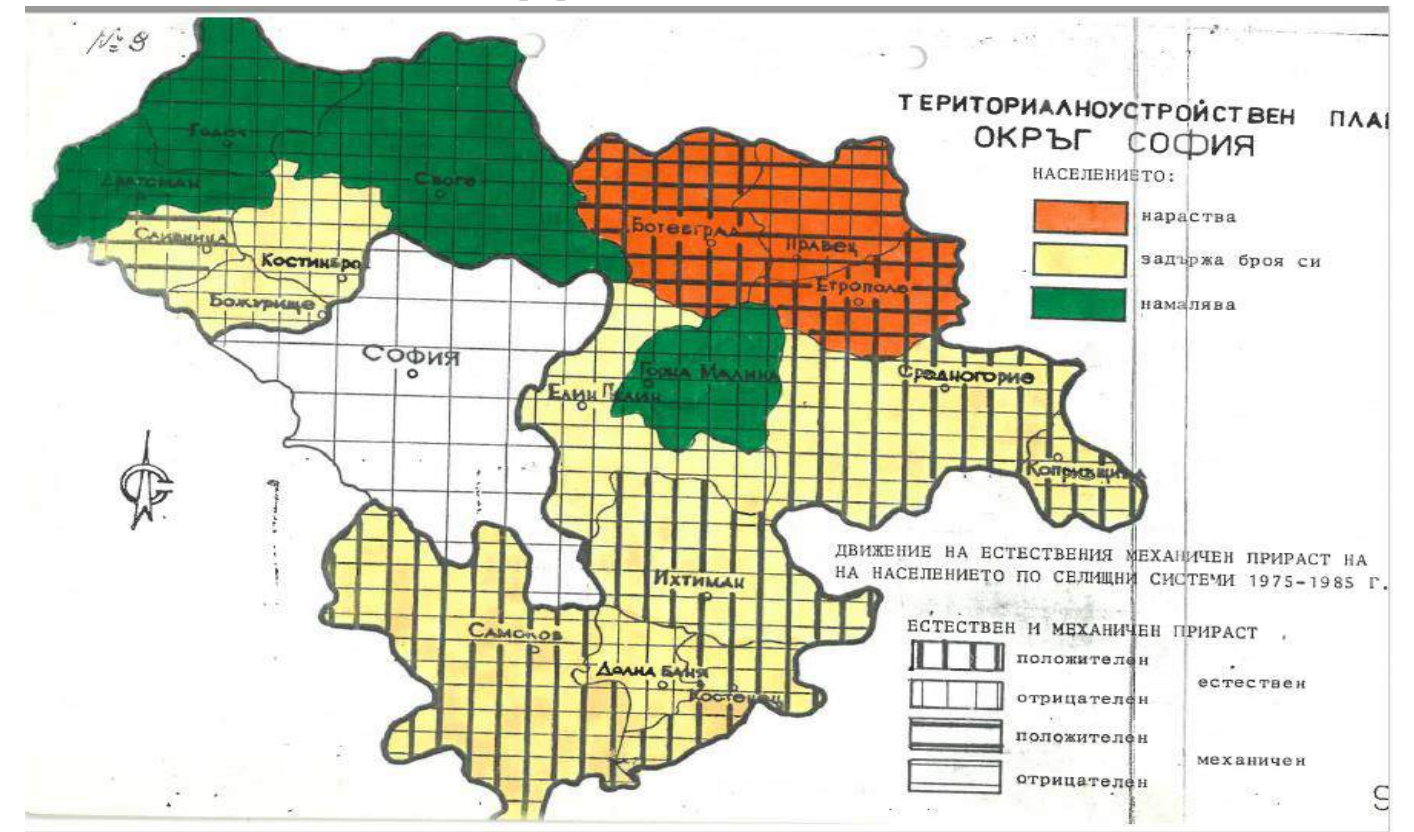
Общият обем на промишлената продукция с най-голям относителен дял се съсредоточавала в селищните системи: Средногорие – 24.3%, Ботевград-13.3%, Елин Пелин – 10.3% и Самоков – 10.2%.

Според анализите на плана към 1985г. са установени 39613(в т.ч. 22953 мъже) ежедневни трудови пътувания, от които 10961 или 27,7% извън границите на окръга. Най-мнобройно трудови пътувания са извършвани между населените места в границите на териториалните единици /общините/ - 20 968 или като процент /52.9%/, между териториалните единици в границите на окръга – 3321/8.4%/, от гр. София – 3847 /9.7%/ и от други окръзи 516 /1.3%/. Най-значителните трудови пътувания са отбелязани за Общините:

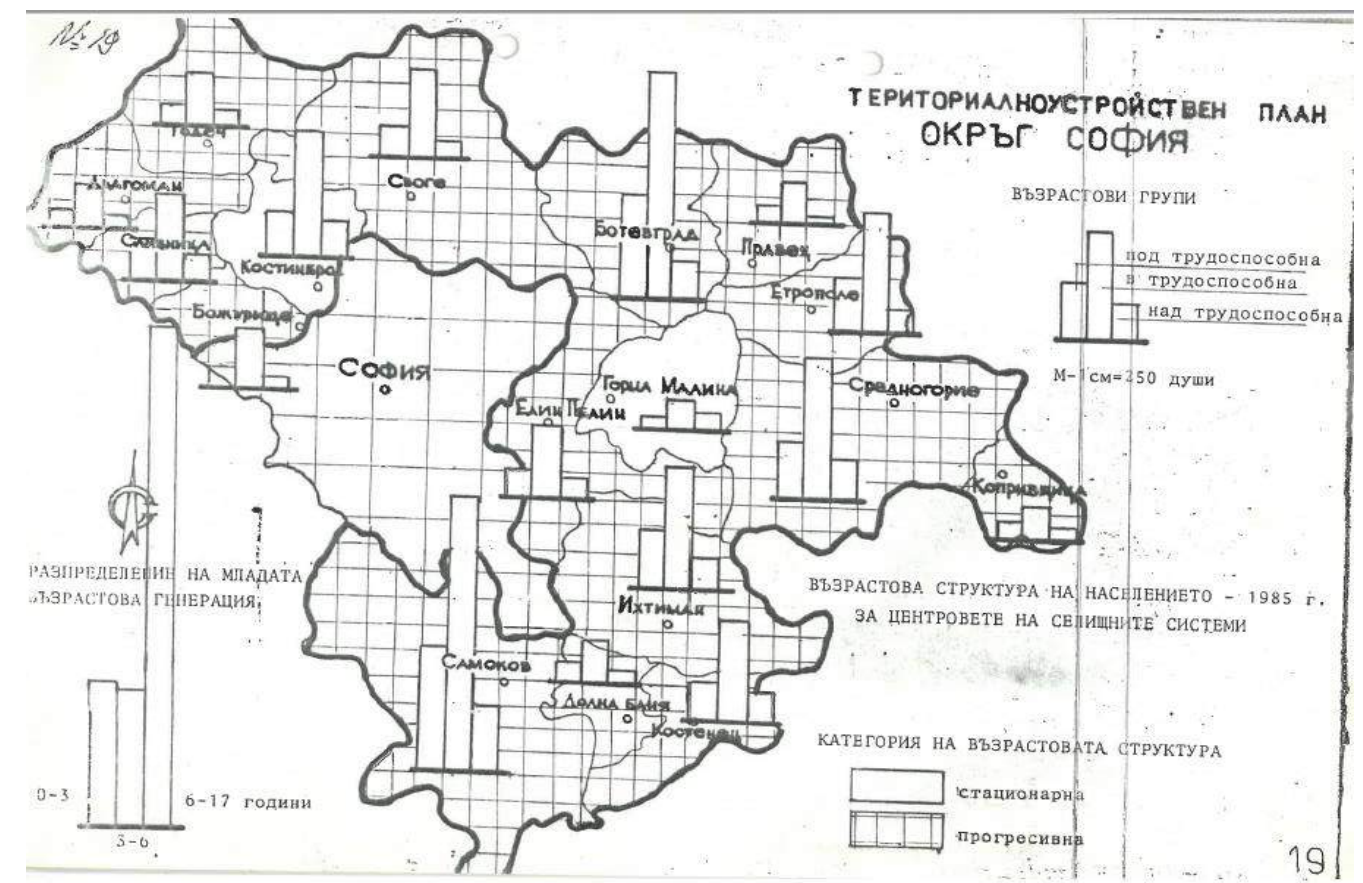
-Елин Пелин – 6462бр. /16.3%/, Своге-5844 – 5844 /14.7%/, Самоков 4474/11.2%/, Костинброд – 3895 /9.8%/, Ботевград – 3415 /8.6%/, Средногорие – 2852 /7.2%/, Ихтиман – 2241 /5.7%/, Божурище – 1734 /4.4%/.

Така по извършения анализ се характеризират 6 групи територии, от които Община Елин Пелин спада към VI-та група, която включва общините, попадащи под непосредствено влияние на гр. София, която като силно развит промишлен център „изсмуква“ свободните трудови ресурси. Входящият трудов поток в гр. София достигал 8974 /84,9%/ от населението на общините класифицирани в тази група, като обратната връзка е наброявала 3045хил. пътувания.

Фиг.4. Естествен механичен прираст на населението по селищни системи 1975-1985г.

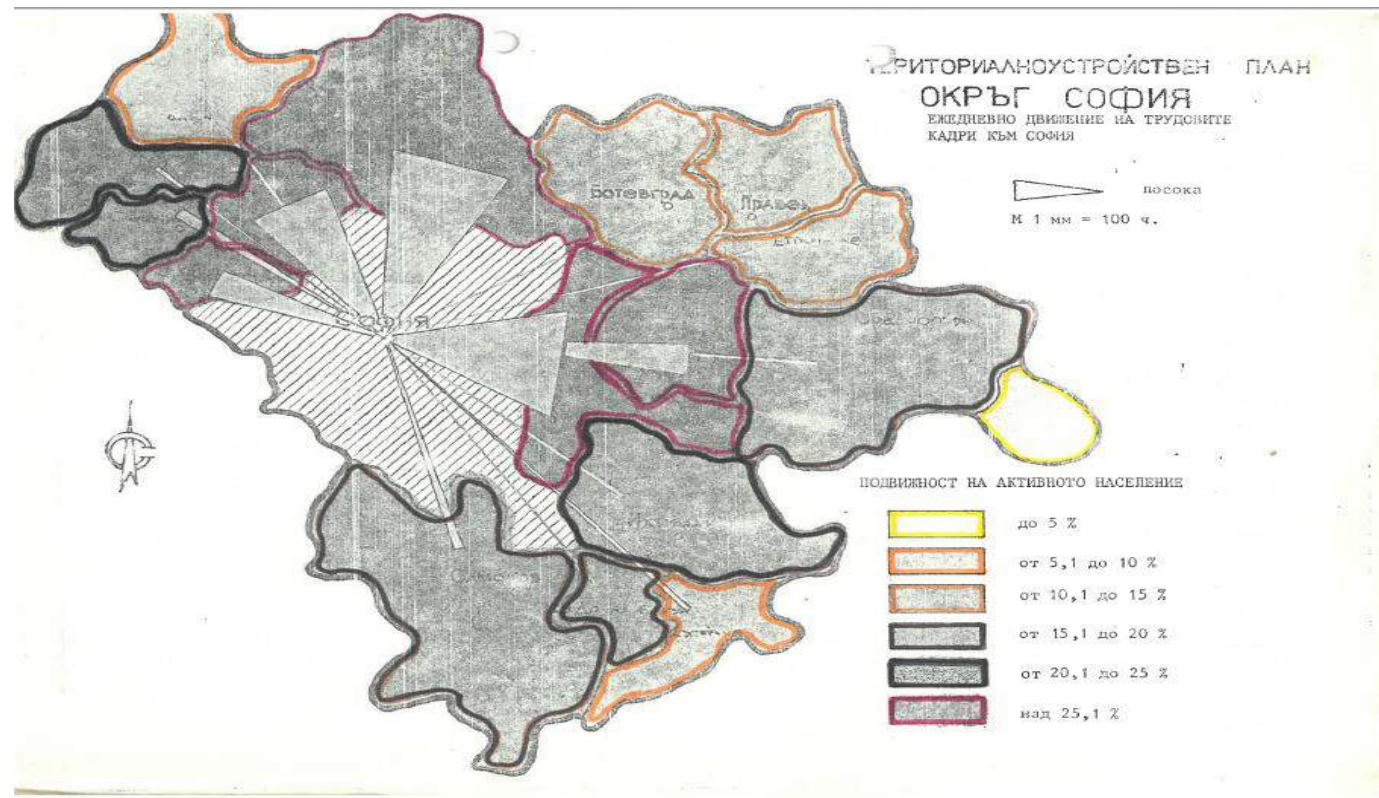


Фиг.5. Възрастова структура на населението 1975-1985г.

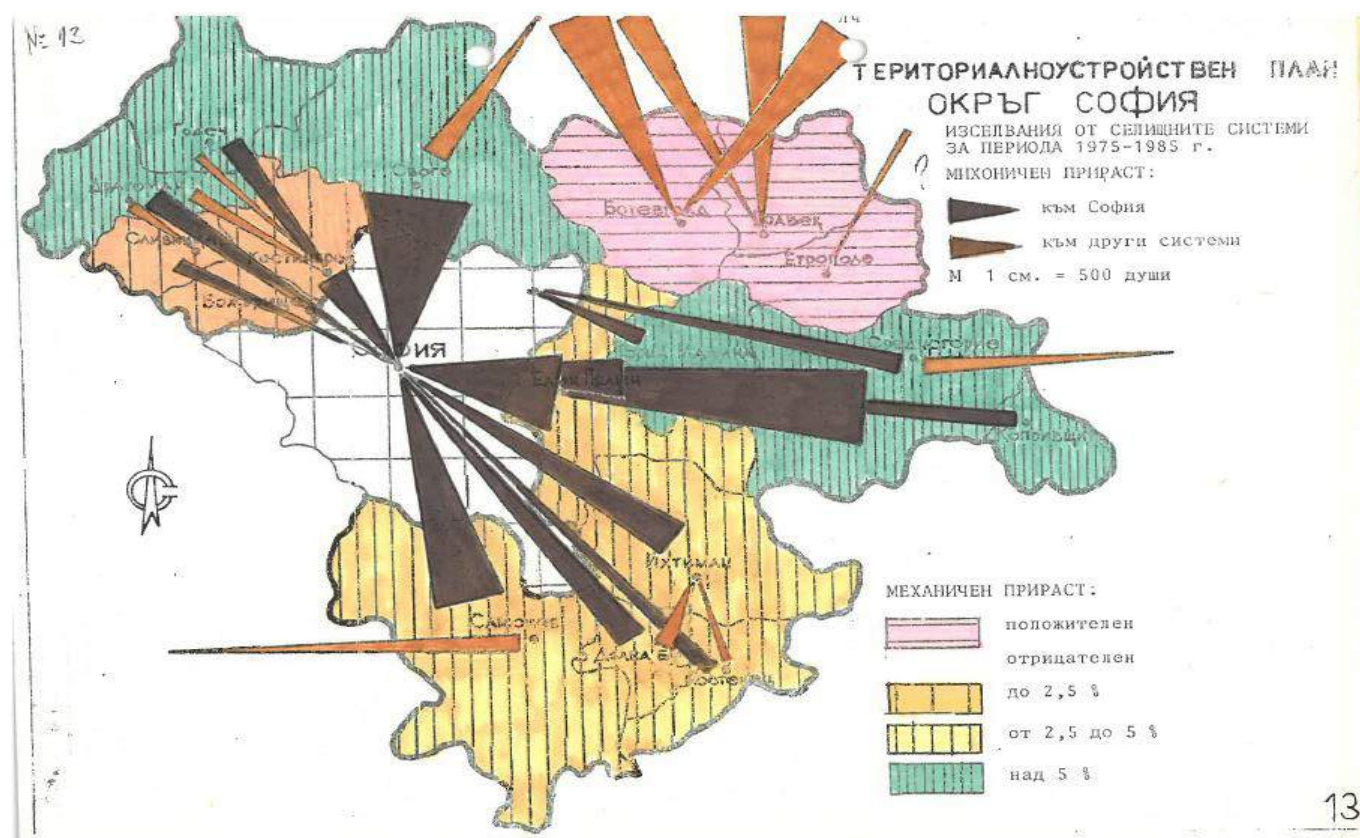


Източник на информация „ЕТУП-София Окръг“

Фиг.6. Ежедневно движение на трудовите кадри към София 1975-1985г..



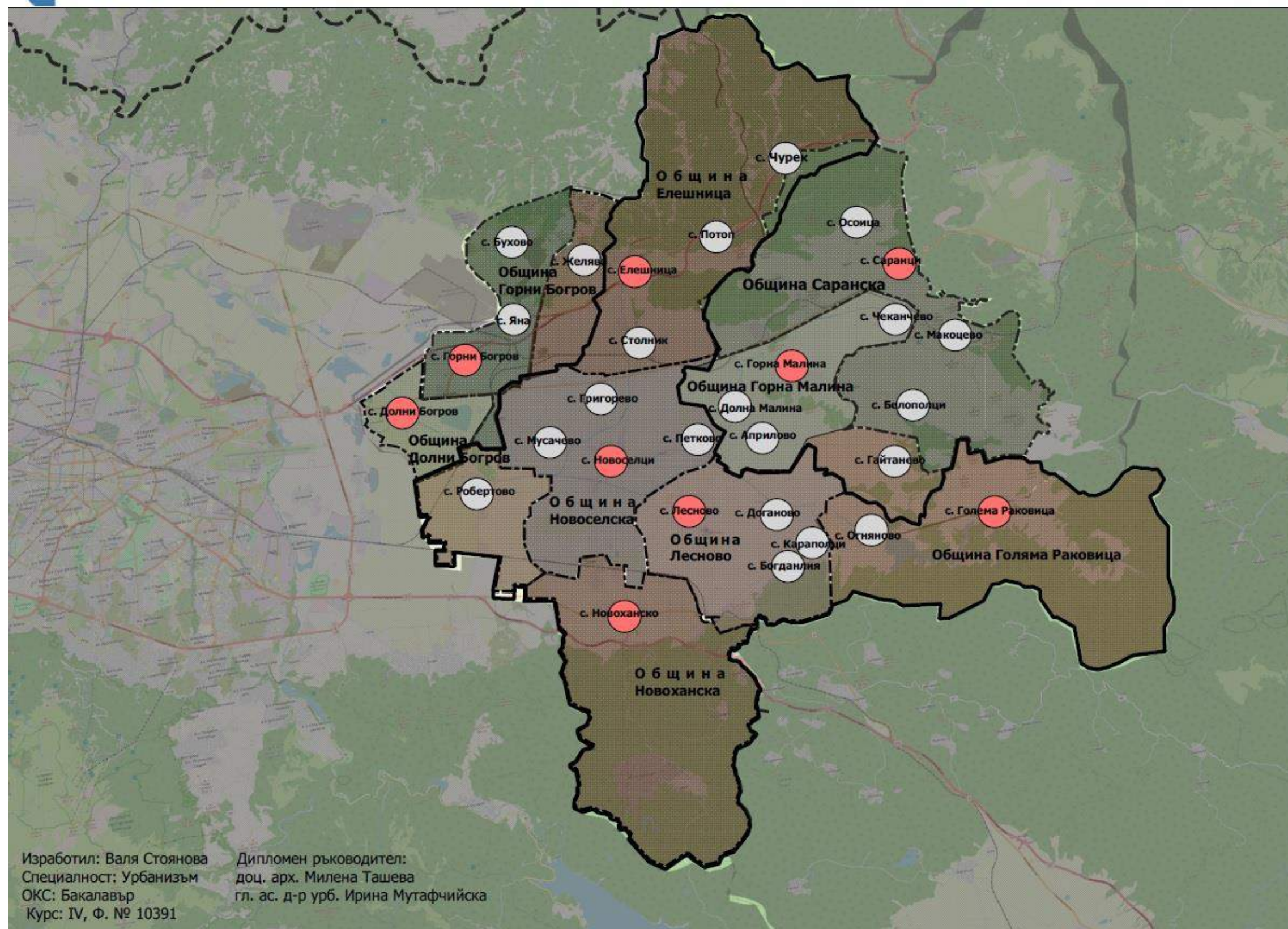
Фиг.7.Изселване от селищните системи за периода 1975г. – 1985г.



Източник на информация „ЕТУП-София Окръг“

Изводи:

- След освобождението територията е претърпяла три административно-териториални промени;
- До 1930-40г. основният отрасъл е бил земеделието;
- След 1945г. започва да се развива индустрията в с. Равно поле и с. Столник;
- През 1985г. са отчетени високи миграционни трудови движения;
- Относителният дял на населението е бил отрицателен;
- Отчетена е необходимост от подобряване на железопътната инфраструктура с цел подобряване на икономическото състояние на територията;



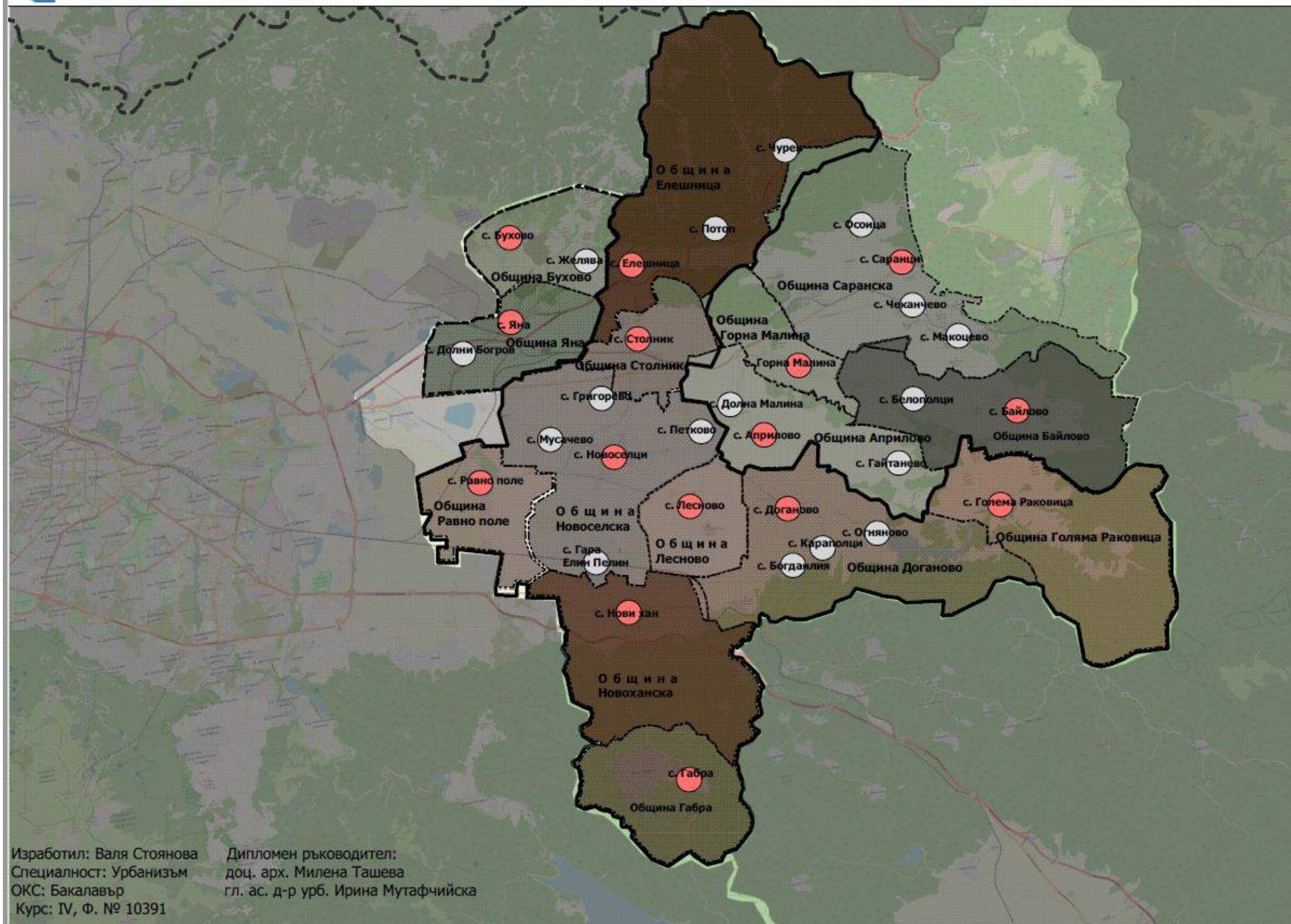
Изработил: Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
Курс: IV, Ф. № 10391

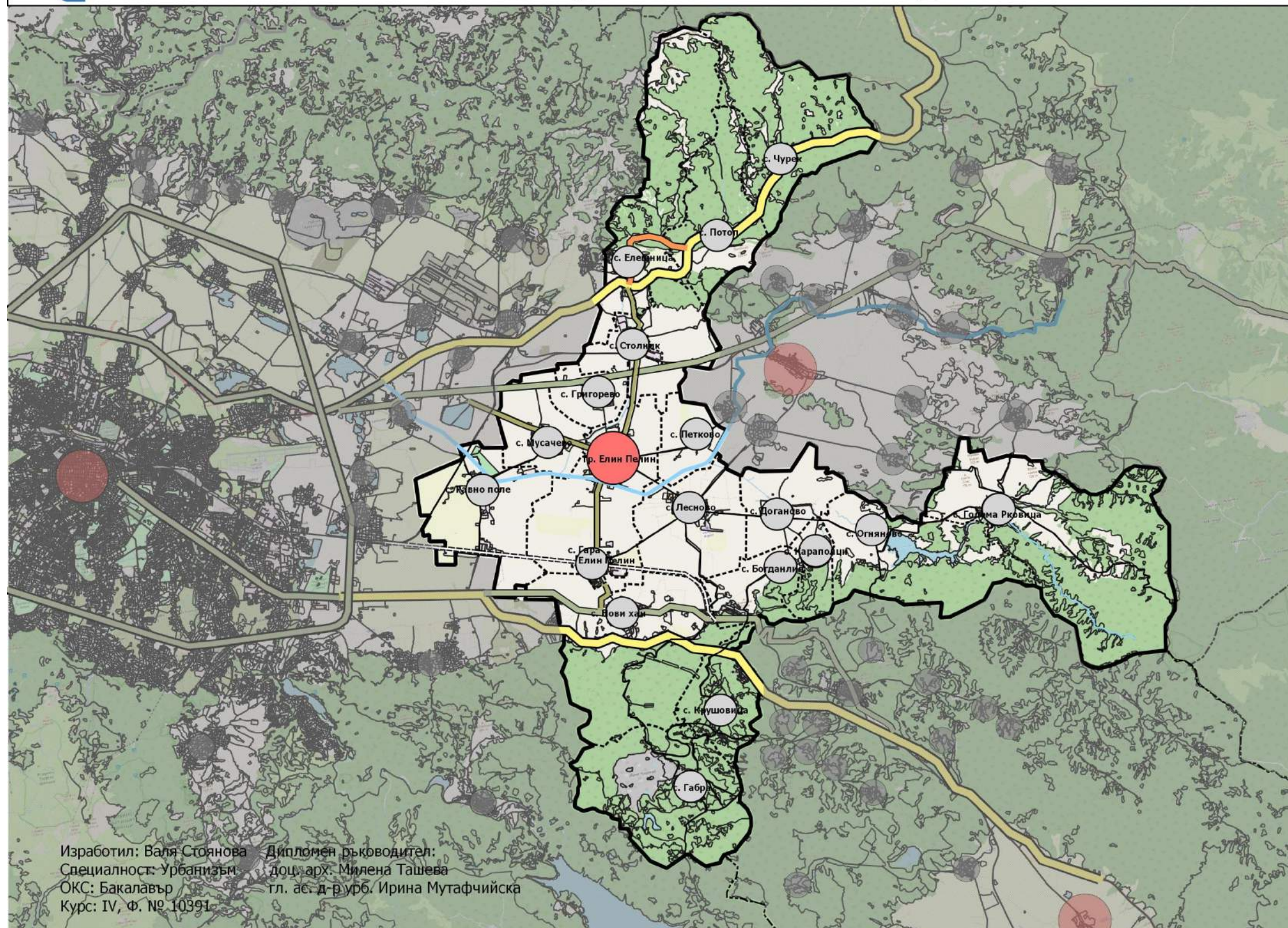
Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

Легенда

- Първичен център /Общински центрове/
- Вторичен център /села/
- Историческа граница
- Съществуваща граница

0 250000 500000 cm





Изработил: Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
Курс: IV, Ф. № 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

Легенда

-  Първичен център /общински/
-  Вторичен център /села/
-  Водни течения /реки/
-  Вътрешна пътна мрежа
-  Железопътна мрежа
-  Път I - Клас
-  Път III - Клас
-  Национална пътна мрежа /АМ Хемус и АМ Тракия/
-  Вътрешни териториални граници
-  Граница на Община Елин Пелин

0 250000 500000 cm



2. УРБАНИСТИЧЕН АНАЛИЗ

2.7.Собственост и ползване

2.7.1.Видове собственост

Структурата на поземлените ресурси (видовете територии) по основните форми на собствеността е

представена чрез данните от таблица 38

Таблица 2.7.1. Структура на териториите в община Елин Пелин по форми на собствеността (в дка)

Вид собственост Брой имоти Площ/дка	Брой имоти	Площ/дка
Държавна публична	641	36252
Държавна частна	1547	113619
Общинска публична	2865	9474
Общинска частна	1603 4	47069
Стопанисвано от общината	4123	37535
Частна	45494	152670
Обществени организации	1396	19759
Религиозна	1219	1219
Съсобственост	Съсобственост 177	15959
Общо:	Общо: 57872	433556

Данните показват, че с възстановяването на собствеността в земеделските земи, основна форма е частната собственост. От всички земеделски територии в общината 35,2% са частна собственост. Държавната собственост преобладава в горския фонд (72% от горските територии) и в териториите за транспорт и инфраструктура (60%).

Общинска собственост са 21,7% от всички видове територии в общината. От общия размер на земеделските земи, общинска собственост са 6,5%, а от горските територии – 30,4%. Собственост на религиозни организации са 1219 дка, от които 100 дка попадат в земеделските територии и 1119 дка – в горските територии.

Собствеността на земята е както следва: Общинска - 22881 дка; Държавна - 23640 дка; Частна - 152538 дка. С това делът на частната собственост върху земеделските земи става водещ, следван от общинската, държавната и поземлената собственост на Българската православна църква.

2.7.2.Начин на трайно ползване на земи и имоти

Нивото на планиране в община Елин Пелин е на най-ниско ниво – подробен устройствен план. Направени са изчисления на общия брой прозедирани изменения в начина на трайно ползване на населените места, с най-голям натиск. Данните са взети от регистрите на община Елин Пелин за период от 2009г. до 2019г. са направени 1231 териториално-устройствени изменения на поземлени имоти. През 2009г. най-много са измененията в с. Нови хан, от които 51 са за извън урбанизирана територия, 25 от измененията са на фирми променящи предназначението на имотите –

„за складови и търговски дейности“. Броят на измененията в урбанизирана територия са 9, като тяхната цел е чисто регулационна за промяна или преместване на регулационна линия. Второто населено място по брой изменения е гр. Елин Пелин – там са направени 27 изменения от които 10 са за извън урбанизирана териотирия. По-малки са измененията в населените места като: с. Равно поле 15бр., с. Гара Елин Пелин -4бр., с. Лесново – 11изменения. За тях измененията са значителни, тъй като по-голямата част са за имоти извън границите на населеното място.

През 2010г. Измененията нарастват в гр. Елин Пелин, общият им брой е – 19, от които на фирми с искане за промяна на предназначението в извън урбанизирана територия са 9бр. Може да се каже през 2010г. Нараства и броя на измененията в с. Равно поле, като те наброяват 14бр., от които на фирми са 3 в извън урбанизирана територия. През 2010г. не може да се каже, че са направени значителни промени в разрастването на територията. Повечето инвестиции са на частни лица в границите на населените места. Общият брой на измененията е 121.

2011г. се характеризира с умерено разрастване на населените места. Исканията за изменение или приобщаване са предимно в териториите на с. Нови хан – 17 изменения, като повече от половината от тях са на фирми. В гр. Елин Пелин са процедирани 20 изменения, като преобладащо исканията са за извън урбанизирана територия – 11 изменения, от които на фирми – 4. За с. Равно поле може да се отбележи, че са направени изменения в извън границите на населеното място - 10 от общо 14 изменения, от тези 10 изменения в извън урбанизирана територия 8 от тях са на фирми. Другите населени места отново са с малък брой изменения като е важно да се отбележи с. Мусачево от общо 10 изменения 7 са за извън урбанизирана територия.

2012г. инвестиционния интерес отново се засилва, като съсредоточаването е към с. Нови хан – 31 изменения, от които в извън урбанизирана територия са 22 изменения, от които 11 са на фирми. Измененията в гр. Елин Пелин не намаляват, а напротив – увеличават се. Направени са общо 30 изменения, от които 22 са в извън урбанизирана територия, на фирми - 9. През този период се процедират изменения и в с. Гара Елин Пелин- общ брой 4, което е без землище и много от инвеститорите смятат, че е част от територията на града. За с. Лесново тенденцията остава непроменена. През този период измененията в с. Мусачево са общо 19 от които извън границите са 14, а на фирми са процедирани 10 изменения. За с. Равно поле тендинцията остава непроменена – исканите изменения са 10 от които 5 са в извън границите му.

През 2013г. общия брой на измененията е 112. гр. Елин Пелин е претърпял общо 35 промени от които извън урбанизирана територия са 11, на фирми 5. Отново се процедират изменения и в с. Гара Елин Пелин – 2бр. Измененията през този период в с. Нови хан е по-малък, но в същото време са значителни. От общо 17 изменения извън границите на селото са процедирани 7 изменения, от които 5 са на фирми, останалите изменения са в границите на населеното място.с. Равно поле, с. Мусачево и с. Лесново задържат броя на измененията си от предходни години.

2014г. бележи ръст отново в измененията на гр. Елин Пелин – 24, в извън урбанизирана т-я са 7 изменения, като всичките са искани от фирми, през този период отново се наблюдават инвестиции за промяна на отреждането в с. Гара Елин Пелин. В с. Нови хан измененията нарастват значително малко – 21, от които в извън урбанизирана територия – са 12, на фирми 10.

През 2015г. се наблюдава застрой в исканията за изменения в извън урбанизирана територия. Отново гр. Елин Пелин задържа тенденцията от предходни години, като от общо от 23 изменения 11 са в извън границите му. В с. Нови хан от общо 19 изменения по-голям брой се бележи отново в извън урбанизирана 10 изменения, от които на фирми са 7. Останалите села задържат тенденцията от предходни години.

През 2016г. броят на измененията намалява, като в гр. Елин Пелин те са общо 23 от които 7 са в извън урбанизирана територия. През тази година се наблюдава увеличаване на броя на измененията в с. Гара Елин Пелин – 4 от които всички са на фирми. През тази година се увеличава броя на измененията в с. Равно поле – 19, от които 15 изменения са в извън границите на населеното място. Намалява броя на измененията в с. Нови хан – общия брой е 14, като е важно да се отбележи, че 12 от измененията са за извън урбанизирана територия. Другите села запазват умерени промени.

През 2017г. измененията в извън урбанизирана територия са значително по-малко, като за гр. Елин Пелин не се променя тенденцията, интересен факт, е че територията на с. Гара Елин Пелин става привлекателна направени са 5 изменения от които всички на фирми.

През 2018г. измененията в гр. Елин Пелин и с. Нови хан остават непроменени. В с. Нови хан по-голяма част от измененията са в извън урбанизирана територия, като предимно исканията са завилно застрояване. През 2018г. са направени 20 изменения, като 10 от тях са в извън урбанизирана територия.

Според данни от регистрите за период 2013-2018г. са допуснати инвестиционни намерения на ниво подробен устройствен план – 596 броя, издадени 1310 разрешения за строеж, а от регистъра за въведените в експлоатация строежи става ясно, че са 343 на брой. За период от 2016г. – до 2018г. са издадени 350 технически паспорта. Като броя им нараства постепенно със всяка изминала година.

Направен е анализ от регистрите на издадените разрешения за строеж за периода 2013г. – 2019г., като в тях са изключени разрешенията за строеж на прозирни огради. За 2013г. са издадени 230 разрешения за строеж с обща разгъната застроена площ са 40 000хил. кв. м², от които 9757кв.м² са за жилищно и вилно строителство, а за промишлените – 32054кв.м. разгъната застроена площ. През 2014г. тенденцията се променя, като за жилищното и вилно строителство РЗП е 19 433кв.м², а за промишлена и складова дейност 27437кв.м². През 2015г. се наблюдава намаляване на инвестиционните намерения, като площта за жилищно и вилно строителство почти се сравнява с тази на производствените и складови сгради. През периода 2016-2018г. се наблюдава значителен „бум“ в строителството, от които по-голям дял са за производствени и складови сгради, За 2016г. са издадени средно 175бр. разрешения за строеж, за вилно и жилищно строителство РЗП е 9826кв.м², а за производствени и складови сгради – 51 180кв.м². През 2017г. броят на издадените разрешения за строеж нараства, като наброява около 280бр. Разгънатата застроена площ на издадените разрешения за строеж за вилно и жилищно застрояване е 12 871кв.м², а РЗП складови и производствени сгради – 73 833кв.м². През 2018г. броят на издадените разрешения за строеж намалява в сравнение с тези през 2017г., но разгънатата застроена за исканите

разрешения не намалява, а именно: за жилищни нужди – 14 436, не жилищни – 70 609кв.м². Общата площ на издадените разрешения за строеж е – 291 598кв.м² при обща площ на общината 452 088 км², от които разгънатата застроена площ за нежилищни сгради – 218 452кв.м², а за жилилищни и вилни – 73 146кв.м².

Таблица 2.7.1. Пропелирани изменения на начина на трайно ползване за 2009г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2009г.	17	10	9	27
с. Нови хан	2009г.	9	51	25	60
с. Равно поле	2009г.	5	10	8	15
с. Мусачево	2009г.	6	6		12
с. Гара Елин Пелин	2009г.	4	-	2	4
с. Лесново	2009г.	5	9	5	14

Таблица 2.7.2. Процелирани изменения на начина на трайно ползване за 2010г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2010г.	10	9	9	19
с. Нови хан	2010г.	7	5	2	12
с. Равно поле	2010г.	11	3	3	14
с. Мусачево	2010г.	3	7	7	10
с. Гара Елин Пелин	2010г.	4	-	2	4
с. Лесново	2010г.	5	5	-	10

Таблица 2.7.3. Пропелирани изменения на начина на трайно ползване за 2011г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2011г.	9	11	4	20
с. Нови хан	2011г.	5	12	5	17
с. Равно поле	2011г.	4	10	4	14
с. Мусачево	2011г.	3	7	4	10
с. Гара Елин Пелин	2011г.	2	-	-	2
с. Лесново	2011г.	7	2	1	9

Таблица 2.7.4. Процелирани изменения на начина на трайно ползване за 2012г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2012г.	13	17	9	30
с. Нови хан	2012г.	9	22	11	31
с. Равно поле	2012г.	4	10	5	15
с. Мусачево	2012г.	5	14	10	19
с. Гара Елин Пелин	2012г.	4	-	-	4
с. Лесново	2012г.	5	5	3	10

Таблица 2.7.5. Процелирани изменения на начина на трайно ползване за 2013г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2013г.	24	11	5	35
с. Нови хан	2013г.	10	7	5	17
с. Равно поле	2013г.	7	5	4	12
с. Мусачево	2013г.	5	4	4	9
с. Гара Елин Пелин	2013г.	2	-	-	2
с. Лесново	2013г.	7	1	-	8

Таблица 2.7.6. Процелирани изменения на начина на трайно ползване за 2014г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2014г.	17	7	7	24
с. Нови хан	2014г.	9	12	10	21
с. Равно поле	2014г.	3	11	10	14
с. Мусачево	2014г.	2	4	3	6
с. Гара Елин Пелин	2014г.	3	-	1	3
с. Лесново	2014г.	2	3	2	5

Таблица 2.7.7. Процелирани изменения на начина на трайно ползване за 2015г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2015г.	12	11	9	23
с. Нови хан	2015г.	9	10	7	19
с. Равно поле	2015г.	3	9	8	12
с. Мусачево	2015г.	5	2	2	7
с. Гара Елин Пелин	2015г.	5	-	3	5
с. Лесново	2015г.	7	3	3	10

Таблица 2.7.8. Процелирани изменения на начина на трайно ползване за 2016г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2016г.	16	7	7	23
с. Нови хан	2016г.	2	12	5	14
с. Равно поле	2016г.	4	15	6	19
с. Мусачево	2016г.	3	4	3	7
с. Гара Елин Пелин	2016г.	4	-	4	4
с. Лесново	2016г.	3	2	2	5

Таблица 2.7.9. Процелирани изменения на начина на трайно ползване за 2017г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2017г.	19	8	7	28
с. Нови хан	2017г.	3	6	2	9
с. Равно поле	2017г.	7	15	6	21
с. Мусачево	2017г.	3	1	-	4
с. Гара Елин Пелин	2017г.	5	-	5	5
с. Лесново	2017г.	13	3	1	16

Таблица 2.7.10. Процелирани изменения на начина на трайно ползване за 2018г.

Населено място	Година	Урбанизирана територия	Извън урбанизирана територия	Фирми	Общ брой
гр. Елин Пелин	2018г.	14	12	7	26
с. Нови хан	2018г.	4	8	4	12
с. Равно поле	2018г.	4	8	5	12
с. Мусачево	2018г.	2	-	-	2
с. Гара Елин Пелин	2018г.	4	-	2	4
с. Лесново	2018г.	3	2	-	6

Процелирани са 827 искания за изменение на начина на трайно ползване на земите, от които 428бр са за извън урбанизирана територия , а 399 в урбанизирана.

2.7.11. Таблица на издадените разрешения за строеж

ИЗДАДЕНИ РАЗРЕШЕНИЯ ЗА СТРОЕЖ			
Година	тримесечие	РЗП на жилищни сгради	РЗП Други сгради
2018г.	I-во тримесечие	3074	5297
	II-ро тримесечие	3837	5535
	III-то тримесечие	6725	9777
	IV-то тримесечие	-----	-----
2017г	I-во тримесечие	1796	5837
	II-ро тримесечие	5161	4727
	III-то тримесечие	3181	6035
	IV-то тримесечие	2733	14734
2016	I-во тримесечие	1518	6478
	II-ро тримесечие	3523	4944
	III-то тримесечие	2759	25024
	IV-то тримесечие	2026	14734
2015г.	I-во тримесечие	2735	-----
	II-ро тримесечие	2261	5604
	III-то тримесечие	1261	3235
	IV-то тримесечие	1366	4500
2014г	I-во тримесечие	1553	2582
	II-ро тримесечие	1860	4438
	III-то тримесечие	1883	12887
	IV-то тримесечие	14137	7530
2013	I-во тримесечие	1349	77
	II-ро тримесечие	2148	16239
	III-то тримесечие	3719	14642
	IV-то тримесечие	2541	1096

Изводи:

- В периода след икономическата криза през 2010г. драстично нарастват инвестиционните намерения и искания за разрешаване за изменение на начина на трайно ползване;
- В същия период нарастват и издадените разрешения за строеж на сгради за жилищно строителство.
- Издадените разрешения за строеж за нежилищни сгради е над 50% повече то тези за жилищни сгради, като с годините тенденцията се нараства;

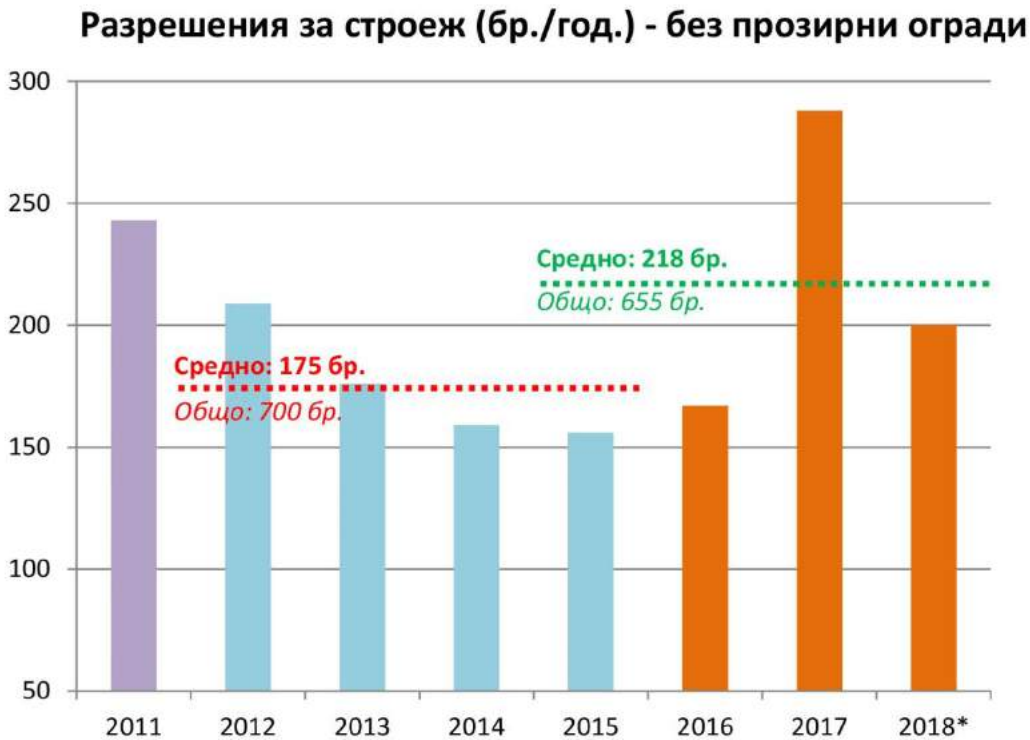
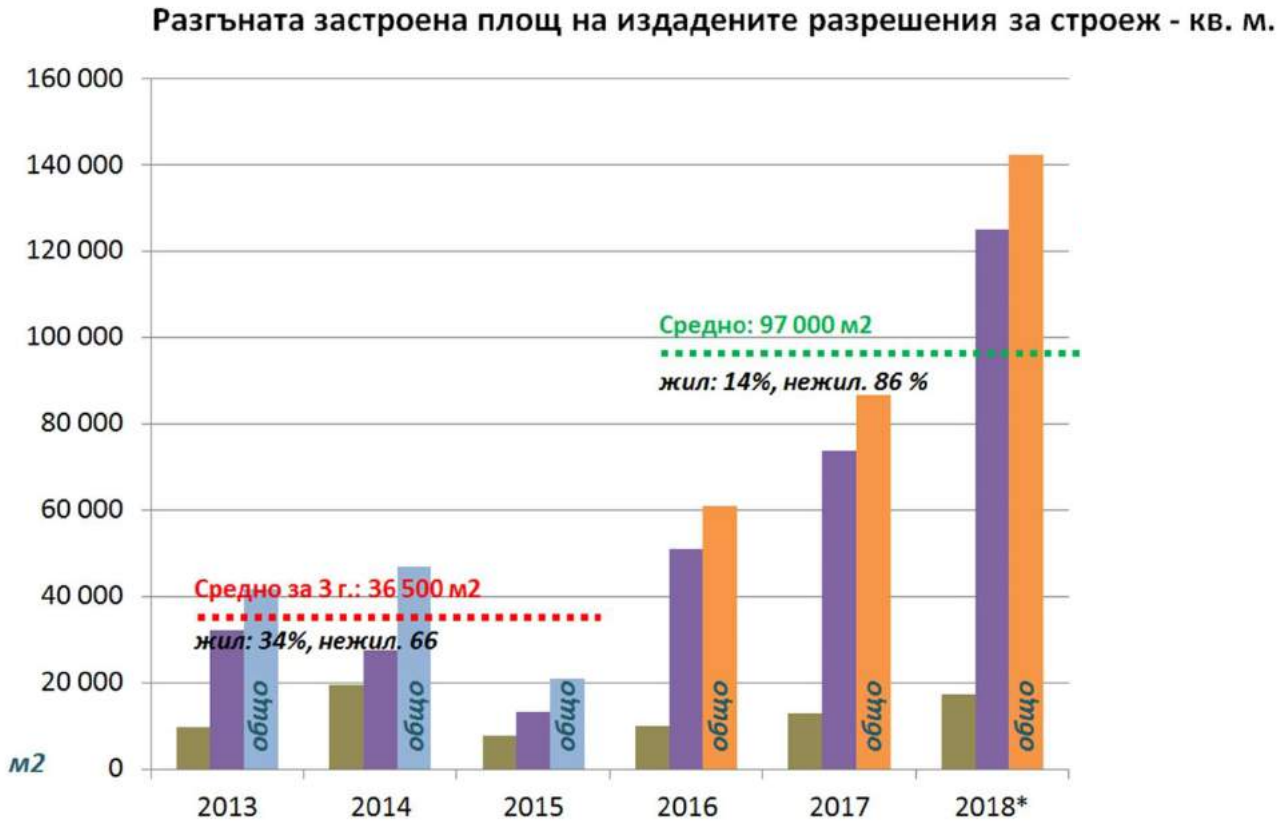
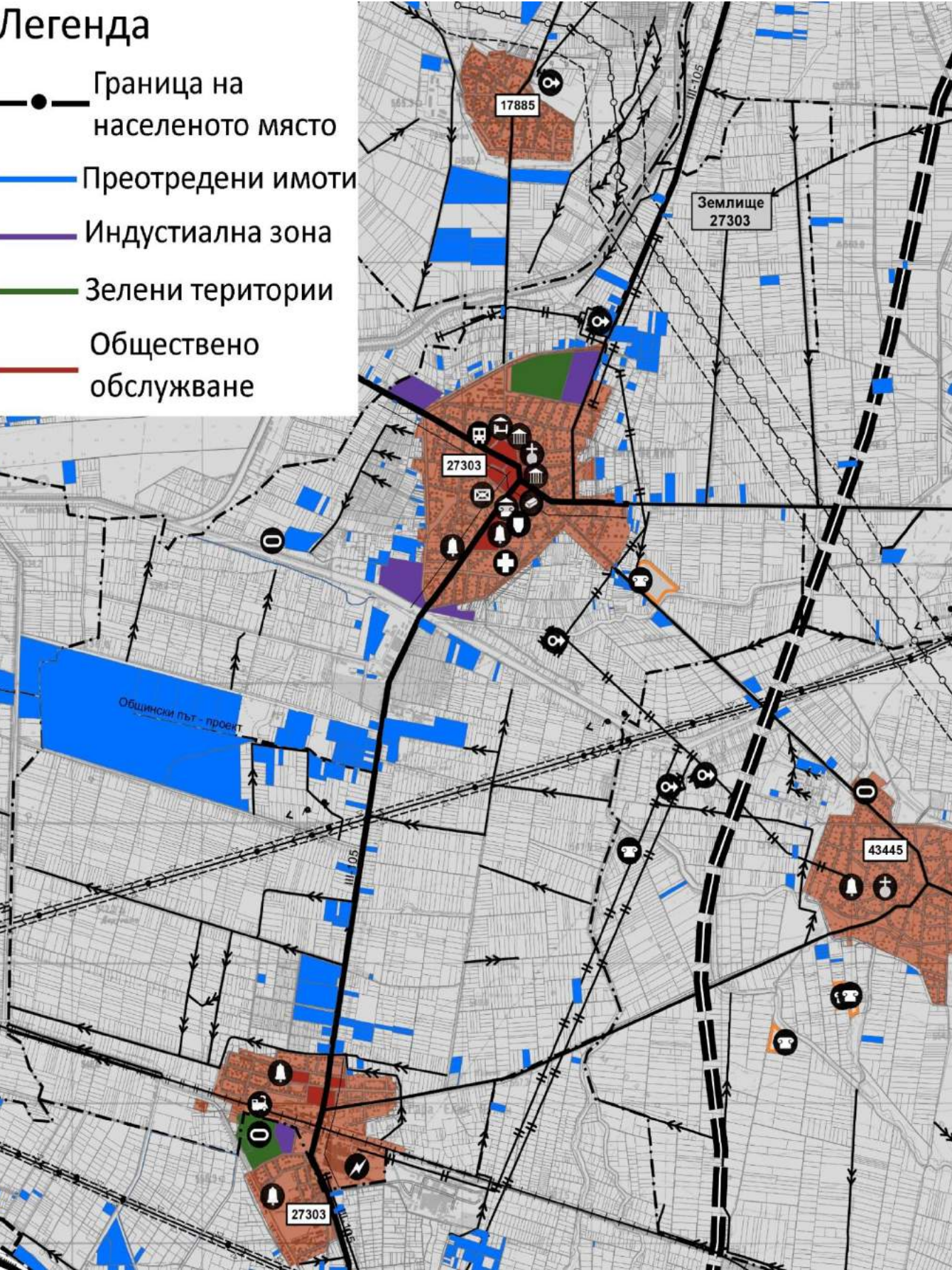


Схема 2.7.1. Нанесени процедурирани изменения на начина на трайно ползване на земите в обхвата на гр. Елин Пелин, с. Мусачево, с. Гара Елин Пелин



Източник на информация: Общ устройствен план на Община Елин Пелин

Схема 2.7.2. Нанесени процедурирани изменения на начина на трайно ползване на земите в обхвата на с. Нови хан

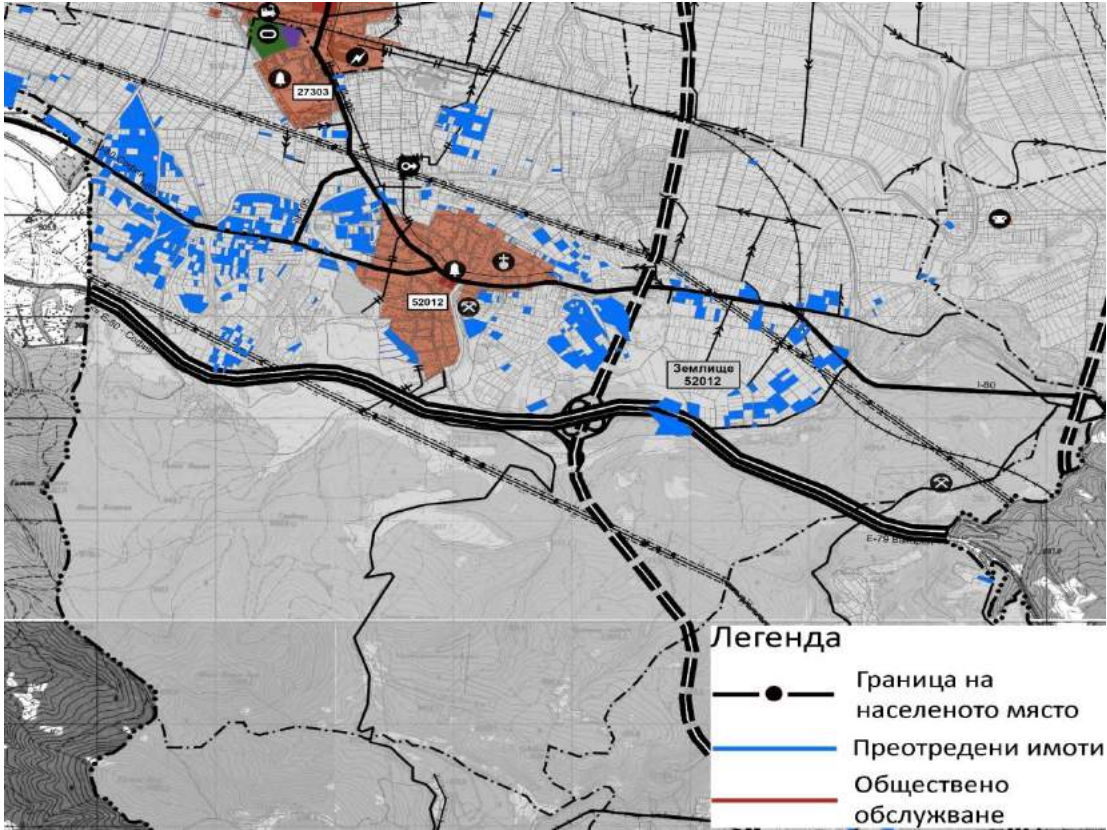


Схема 2.7.3. Нанесени процедурирани изменения на начина на трайно ползване на земите в обхвата на с. Равно поле

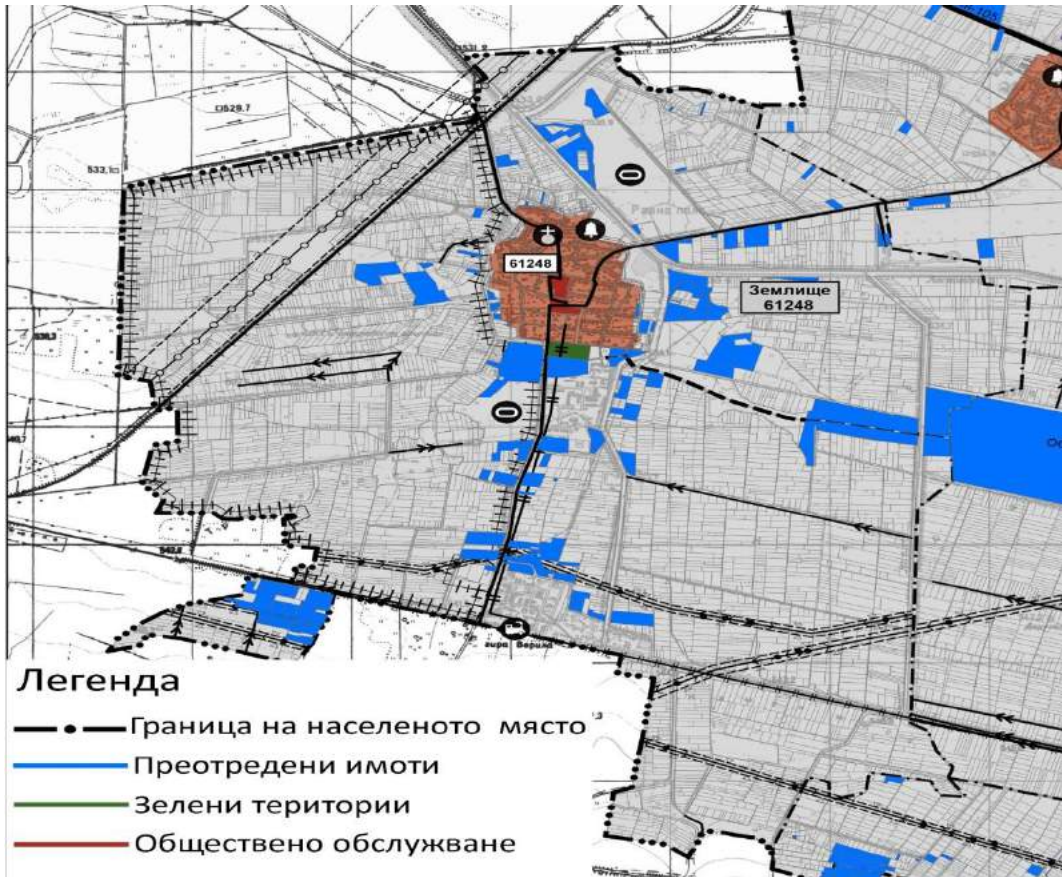
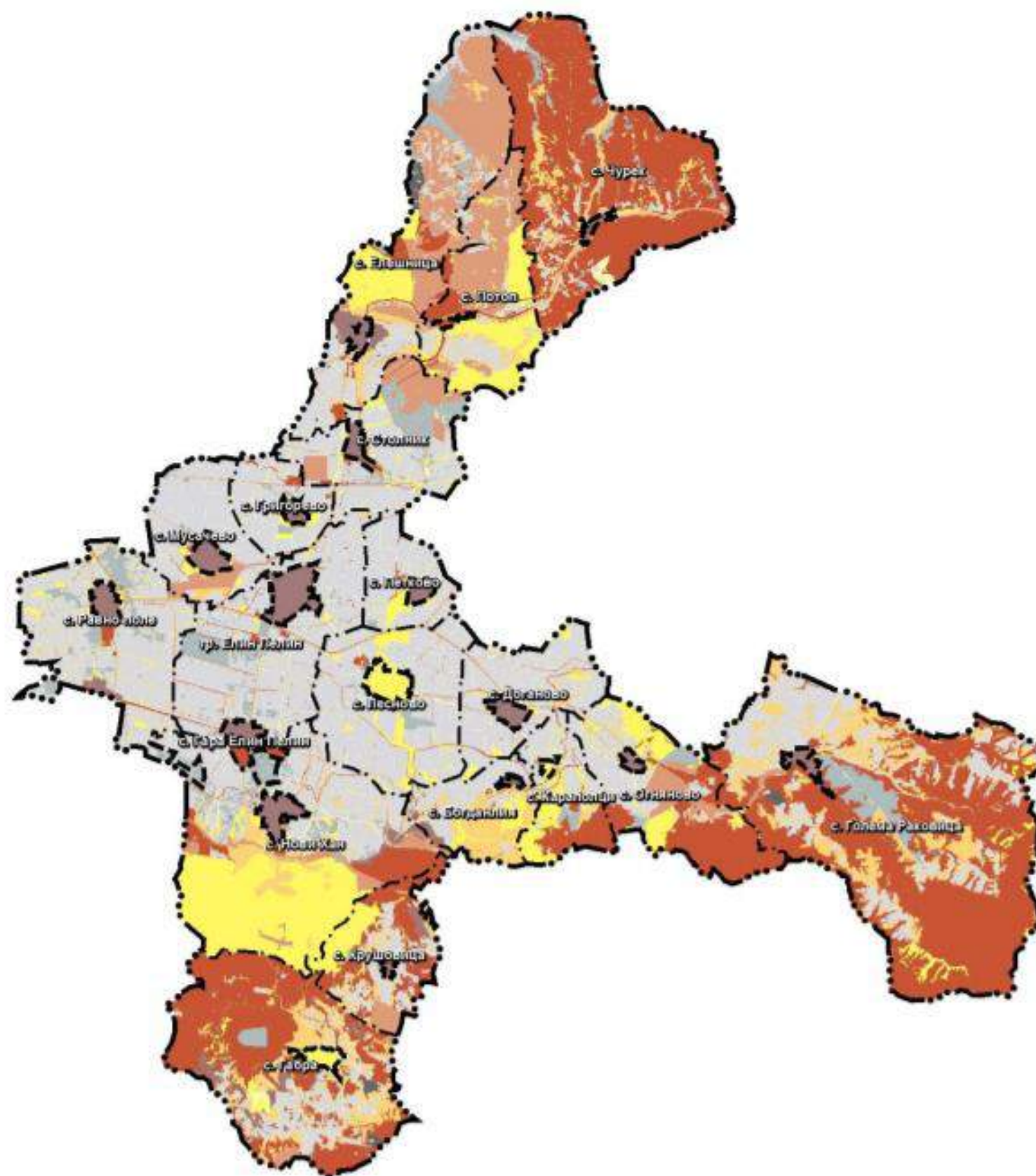




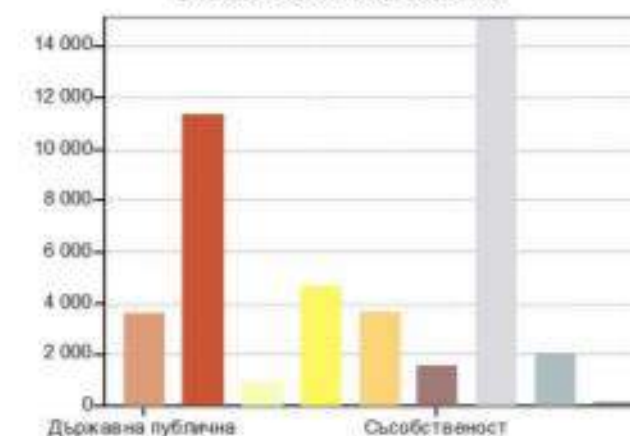
СХЕМА: СОБСТВЕНОСТ



Легенда

—•—	Граница на община	■	Общинска частна
- - -	Граница на землище	■	Стопанисвано от общината
— — —	Граница на нас. място	■	Съсобственост
Собственост		■	Частна
■	Държавна публична	■	Частна - обществени организации
■	Държавна частна	■	Частна - религиозни организации
■	Общинска публична		

Баланс на собствеността



2. УРБАНИСТИЧЕН АНАЛИЗ

2.7.4. Социална инфраструктура

Демографското състояние е един от основните фактори за развитието на социалната инфраструктура. Община Елин Пелин е богата на обекти на образованието. По смисъла на по-малките населени места обекти на социалната инфраструктура се ситuirат в първичния център, т. нар. Общински. В община Елин Пелин социална инфраструктура е развита към медицински нужди освен в града и в селата:

- с. Гара Елин Пелин – поликлиника;
- с. Доганово – Медицински център;

Образователни обекти обслужващи населението в под трудоспособна възраст детски градини и училища, са ситuirани освен в града и в селата:

- с. Мусачево, с. Равно поле, с. Доганово, с. Петково, с. Гара Елин Пелин, с. Габра с. Лесново – детски градини и училища /за с. Гара Елин Пелин и средно профилирано училище/.

В с. Столник и с. Петково съществуват детски градини. На север в Общината не са изградени обекти на образованието, както и в най-източните части на територията. Причината е, че там населението се наблюдава процес на обезлюдяване.

2.7.5. Трансформации в земеползването

За общината съществува риск от разрушителни геоложки процеси и явления в земната среда – естествени и техногенни. Съществува геоложки риск от проявление на:

- Земетресения;
- Райони с колебание на плитки подземни води;
- Райони с колебание на плитки подземни води;
- Водни проливи;
- Процеси и явления с непрекъснато действие;
- Проявена сеизмичност;

На територията на община Елин Пелин в частите на града и селана в непосредствена близост до него се проявява сеизмичност над VIII степен. Съществуват опасност при евентуална изява на сеизмичност за по-сериозни въздействия, свързани с повреди и разрушения върху сгради и други технически съоръжения. В централната част, където е равнинен релефът се обособяват и територии с колебание на плитки и подземни води, което създава опасност от

наводнение на населените места попадащи в този окръг и заливане на обширни площи. Районите с плитки подземни води също представляват опасност от наводнения. Равнинната част се характеризира с високи подпочвени води, като основната артерия е р. Лесновска, на която оттокът е целогодишен. В северните и южни части на територията релефът е хълмист.

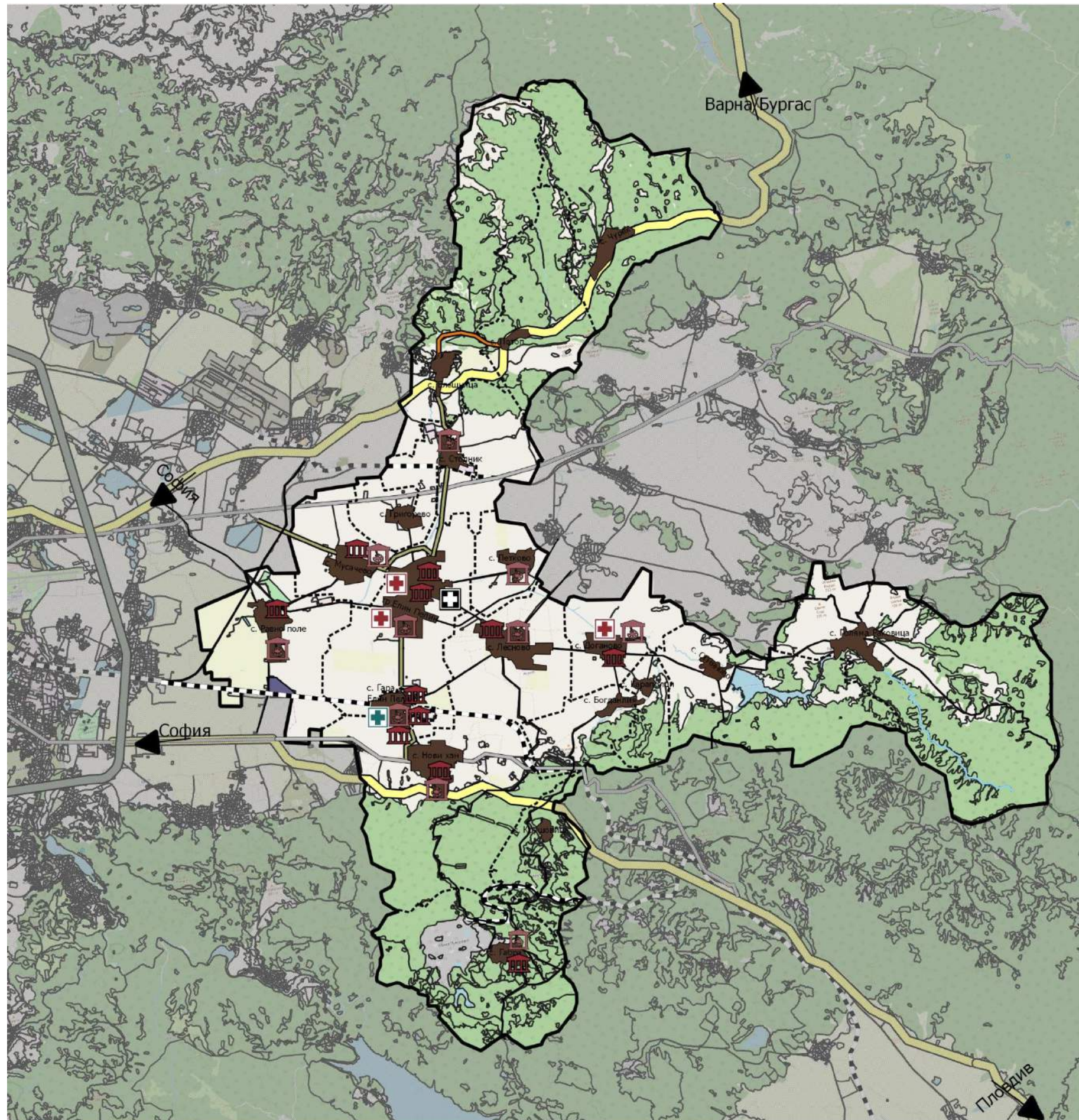
В обхвата на територията попадат две защитени зони по смисъла на Натура 200, а именно:

- Защитена зона „Долни Богров – Казичене“ със цели за запазване на естественото състояние на природните местообитания и местообитанията на видове, предмет на опазване в рамките на защитената зона, включително и на естествения за тези местообитания видов състав, характерни видове и условия на средата.

- Защитена зона „Етрополе – Байлово“ със цели за запазване на площта на природните местообитания и местообитанията на видове и техните популации, предмет на опазване в рамките на защитената зона и запазване на естественото състояние на природните местообитания и местообитанията на видове, предмет на опазване в рамките на защитената зона, включително и на естествения за тези местообитания видов състав, характерни видове и условия на средата.

Съществуват и други трансформации които са антропогенни фактори влияещи негативно върху пространственото развитие на територията. На юг и точно в землището на с. Нови хан е ситuirана радиоактивна база за радиоактивни отпадъци, която е основен замърсител. В най-южните части на територията и точно в землището на с. Габра се ситuiра мина „Чукуруво“, която е в процес на рекултивация. На изток основен замърсител се ситuiра в землището на с. Равно поле – голф игрище, което според общински план за развитие на Община Елин Пелин е замърсител на единствения водоизточник р. Лесновска и нарушава хумусния пласт на територията. В централните части на територията са ситuirани предприятия за производствена и складова дейност. Въпреки че, те се водят високотехнологични тяхната вреда влияе не само върху замърсяването на въздуха, но и на р. Лесновска. Поради неизградена подземна инфраструктура някои от предприятията използват реката за изхвърляне на отпадъчни материали и битово-фекални. Западната част на територията е по-леко замърсена, тъй като инвестиционния интерес е по-нисък.

СХЕМА НА ОБЕКТИТЕ НА ОБРАЗОВАНИЕТО И МЕДИЦИНАТА



Легенда

-  Училища
-  Детски градини
-  Медицински център
-  Поликлиника
-  Болница
-  Водни течения /реки/
-  Вътрешна пътна мрежа
-  Железопътна мрежа
-  Път I - Клас
-  Път III - Клас
-  Национална пътна мрежа
/АМ Хемус и АМ Тракия/
-  Урбанизирана територия
-  Вътрешни териториални граници
-  Граница на Община Елин Пелин

0 250000 500000 km



2. УРБАНИСТИЧЕН АНАЛИЗ

2.8.Синтез

Непосредствената близост до столичния град София дава предпоставки за развитието на процесите субурбанизация и децентрализация. Типологизирането на зоните се определя по основната комуникационно-транспортна ос – Път III – 105 и общинския център град Елин Пелин. От направените по-горе урбанистични анализи, може да се определят пет типа зони, а именно:

- Зона 1 – Територии за рекултивация;
- Зона 2 – Територии с хълмист релеф и отдалеченост;
- Зона 3 – Защитени територии по смисъла на Натура 2000;
- Зона 4 – Зона с висока замърсеност на въздуха;
- Зона 5 – Зона с благоприятни условия за пространствено развитие;

Първата зона попада в най южните части на територията на Община Елин Пелин. Там се ситуира първата работеща мина още през 1900г. „Чукурово“, която в днешни дни се рекултивира, и е основен антропогенен фактор. Въпреки огромните площи на залесяване в територията, тя все още е ограничител в пространственото планиране.

Втората зона попада в най-северните части на територията на общината. Тя се характеризира със хълмист релеф и отдалеченост от първичния общински център.Тя се характеризира като отдалечена зона от гр. Елин Пелин и богата територия на природните си дадености.

Третата зона обхваща териториите на Изток и Запад, тъй като те са предмет на защита от Натура 2000, която е екологична система от защитени зони в Европейския съюз.

Четвъртата зона попада в обхвата на вредата от радиоактивни отпадъци. ДП „РАО“ – Нови хан е построено през 60-те години на миналия век по съвместен проект със съветския съюз. Активността на радиацията намалява с времето, но докато това се случи хората и околната среда трябва да бъдат изолирани от отпадъците, които я излъчват.

Петата зона се характеризира като, зона с благоприятни условия за пространствено планиране, въпреки че, в зоната попадат индустриални предприятия замърсяващи основния воден приток р. „Лесновска“ и има повишен риск от наводнения, тя не е ограничена. Това са фактори които при вземането на правилни подходи и мерки, биха могли да бъдат отстранени. Така се получава зона за макропространствено планира.

2.8.1. SWOT анализ

Силни страни	Слаби страни
Природо-географски характеристики	
Умерено континентален климат	
Характеризира се хълмист и равнинен релеф	
Достъп и обвързаност	Достъп и обвързаност
Разположена между две Автомагистрали /АМ Хемус и АМ Тракия/	
В непосредствена близост до столицата на Република България - град София	
През територията преминават две железопътни линии	
Изградена е основна комуникационно транспортна ос, която се свързва с двете Автомагистрали	Създава се натовареност от среднотоварни и тежкотоварни автомобили на пътищата в границите на общината. Създават се предпоставки за шум и замърсяване от тежкотоварните автомобили преминаващи през населените места. Влошаване на състоянието на пътните и уличните платна на изградената съществуваща транспортна мрежа. Създаване на локални платна при инвестиции, което води до намаляване на скоростта на улиците от по-висок клас.Риск от пътни транспортни произшествия.
Кратък изохрон за времепътуване с контактните територии	
Кратък изохрон за времепътуване в границите на територията на общината	
Съществува изградено летище	Собствеността на летището е частна.
Демографска характеристика	Демографска характеристика
Населението в над трудоспособна възраст е най-голямо.	Висок дял на населението в над трудоспособна възраст и нисък дял на населението в под трудоспособна възраст. Концентрацията на активното население е в централната част на общината. В крайните части на територията /Север и Запад/ на общината относителния дял на възрастта в под трудоспособна възраст е много нисък.
Икономическо състояние	Икономическо състояние
Висок дял на инвестиции в производствената и складова дейност. Съществуват предприятия от промишлената, текстилната, хранително-вкусовата и строителна дейност.	Липса на новопредвидени индустриални зони. Съществуващите такива са оползотворени.
Откриване на работни места	Липса на места за обитаване в централната част на общината, където се локализират повечето предприятия
Социална инфраструктура	Социална инфраструктура
Съществуват обекти на образованието представлящи основно образование, средно образование и средно профилирано образование /профилирани гимназии/, читалища и детски градини.	Липса на висше учебно заведение или филиали, което дава предпоставка за миграционни процеси в населението попадащо във възраст от 18 до 30год.
Съществуват обекти на медицината в града и в селата.	Обектите са не-добре локализирани. Крайните части на селата са без предоставена живото-спасяваща „бърза помощ“ и липса на услуги от първостепенни медицински нужди
Пространствено развитие	Пространствено развитие
Висок интерес към централната част на територията от страна на индустрията и логистиката.	Липса на индустриални зони. Голяма част от територията се заема от обекти на индустрията и логистиката. Заплаха за загуба визуално-перспективното мащабиране на територията спрямо човека.
	Липса на Общ устройствен план, което създава неконтролируемост при подходящото локализиране на инвестиционните намерения относно пространственото развитие.
Трансформации в земеползването	Трансформации в земеползването
	Риск от радиоактивност. Замърсяване на териториите с тежки метали и др. химикали.Замърсен въздух от моторни превозни средства и предприятия. Нарушаване на хумусния пласт на почвата. Зауствяне на всички битови отпадъци от антропогенните влияния в основния воден източник на територията.
	Риск от наводнения при наличието на територии с налягане на подземни води.

2. УРБАНИСТИЧЕН АНАЛИЗ

2.8.4.Изводи

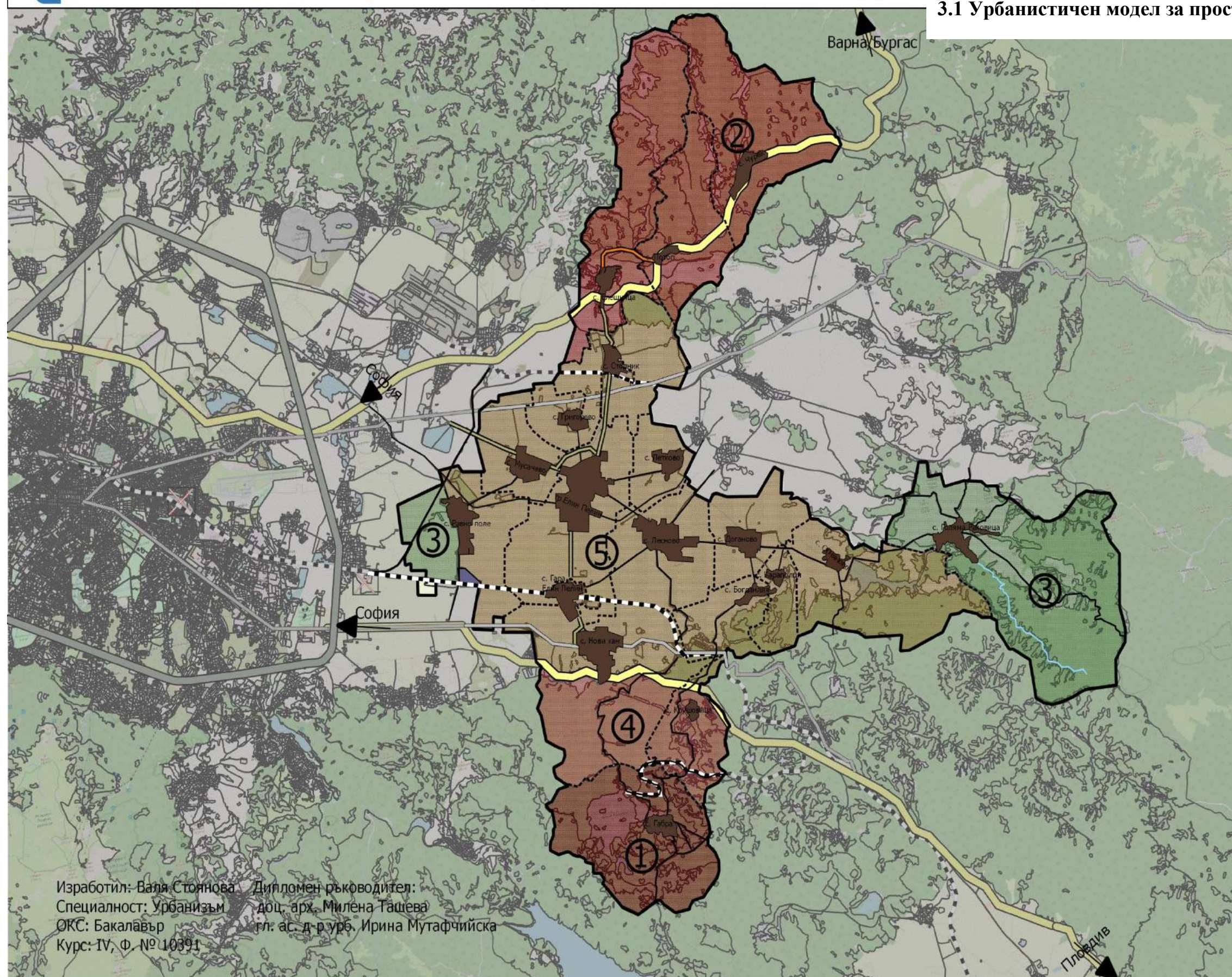
Територията на Община Елин Пелин попада в благоприятно географско разположение. Климатът е умерено континентален. В северните и западните части на територията релефът е хълмист, а в южните планински. От страна на достъпността, тя се ситуира между две Автомагистрали /АМ Хемус и АМ Тракия/. През територията на общината преминават две железопътни мрежи. От страна на демографската характеристика се наблюдават процеси на обезлюдяване. От икономически профил общината е обезпечена с обекти от индустрията произвеждащи различни видове продукция. От направения пространствен анализ може да се констатира, че активността на територията от всички видове аспекти е концентрирана в централната част, и е необходимо създаването на макро пространствена концепция за развитие на в централната част на Община Елин Пелин.



3.1 Урбанистичен модел за пространствено развитие на територията Община Елин Пелин



Схема на възможностите и ограничаващите фактори за усвояване на нови терени



Легенда	
①	Зона за рекултивация
②	Зона със хълмист релеф и отдалеченост
③	Защитени зони /Етро поле и Казичене/
④	Зона с висока замърсеност на въздуха
⑤	Зона с благоприятни условия за пространствено развитие
	Водни течения /реки/
	Вътрешна пътна мрежа
	Железопътна мрежа
	Път I - Клас
	Път III - Клас
	Национална пътна мрежа /АМ Хемус и АМ Тракия/
	Урбанизирана територия
	Вътрешни териториални граници
	Граница на Община Елин Пелин
0 250000 500000 cm	

Изработил: Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
Курс: IV, Ф. № 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска

3.КОНЦЕПТУАЛНА ЧАСТ

3.3.Насоки за развитие на Община Елин Пелин

Пространствено реструктуриране на територията на общината е наложителна. В изминали периоди територията е натрупала множество пространствени дефицити, чрез неправилното прилагане на пространственото планиране, а именно липсата на ОУПО. През годините нивото на планиране се е осъществявало чрез методите за най-ниско ниво на планиране – подробен устройствен план. Развитието на територията без ясна визия и цели, в условията на засиления инвестиционен интерес, в днешни дни повлиява отрицателно върху пространственото развитие, населението на общината и новите инвеститори. Въпреки увеличаващите се инвестиции в индустриалния сектор делът на населението под трудоспособна възраст е нисък, а над трудоспособна - висок, което констатира тенденцията за обезлюдяване. Насоките за развитие на територията се създават с цел тя да функционира правилно, като стимулира инвеститорите и облекчава носителите на вещни права. Запазва се основната комуникационно-транспортна ос за движение, която се свързва с националната пътна мрежа АМ „Хемус“ и АМ „Тракия“. С цел облекчаване на комуникационно-транспортната ос, се предвижда трасе, което ще облекчава движението, като по него се предвижда да преминават среднотоварни и тежкотоварни автомобили – необходими за логистиката и индустрията. По този начин ще се запази съществуващата транспортна мрежа на общината и ще бъдат създадени по-благоприятни условия за живот на населението. Основните насоки в развитието на територията, е да се планират места, в които частните инвеститори от страна на индустрията да се локализируют освен създаването на ясна структура на територията. Предвиждането на нови индустриални зони се планира не само с организиране на пространството. Повишаването на икономическия профил ще повлияе да се развие субурбанизационния процес и да повлияе върху повишаването на раждаемостта в общината. За тази цел се предвиждат и нови жилищни терени в централната част на територията на общината. С напредването на годините ландшафта в градоустройството заема основна позиция, като започва да се прилага не само за част от градския дизайн „паркове“, а и значително в пространството. Предвиждат се мелиоритативни зелени площи. Индустриален линеарен парк, който се обслужва със велоалейна транспортна мрежа и речен парк. Предвижда се велоалейна мрежа, която ще преминава през населените места, новопредвидените индустриални зони, съществуващите такива, новопредвидените и съществуващи вилни зони. Природния ландшафт на територията е разнообразен, на север релефът е хълмист, а на изток планински, съществуват водни площи които могат да бъдат използвани с цел туризъм.Освен предвидените терени за рекреация и отдих се предвиждат и територии със природно обитаване. Те се ситуират на изток и североизток. Тъй като населението е основния фактор за развитието на всяко

населено място се предвиждат терени за креативни индустрии, които ще бъдат обвързани със социалната инфраструктура на Община Елин Пелин.

В насоките за пространствено реструктуриране съществуват известни пречи. Едната от тях е собствеността. Съществува заплахата от това носителите на вещни права да не поискат да бъдат обезпечени финансово или релокализирани. Изграждането на техническа и подземна инфраструктура е скъпа инвестиция за територията на общината, която не попада в класифицираните общини с възможност за усвояване на европейски средства и фондове за градско интегриране, възстановяване и развитие. Това би забавило процеса на изграждане и подобряване на техническата и транспортна инфраструктура, която е най-важната част от пространственото, социалното и икономическо развитие.

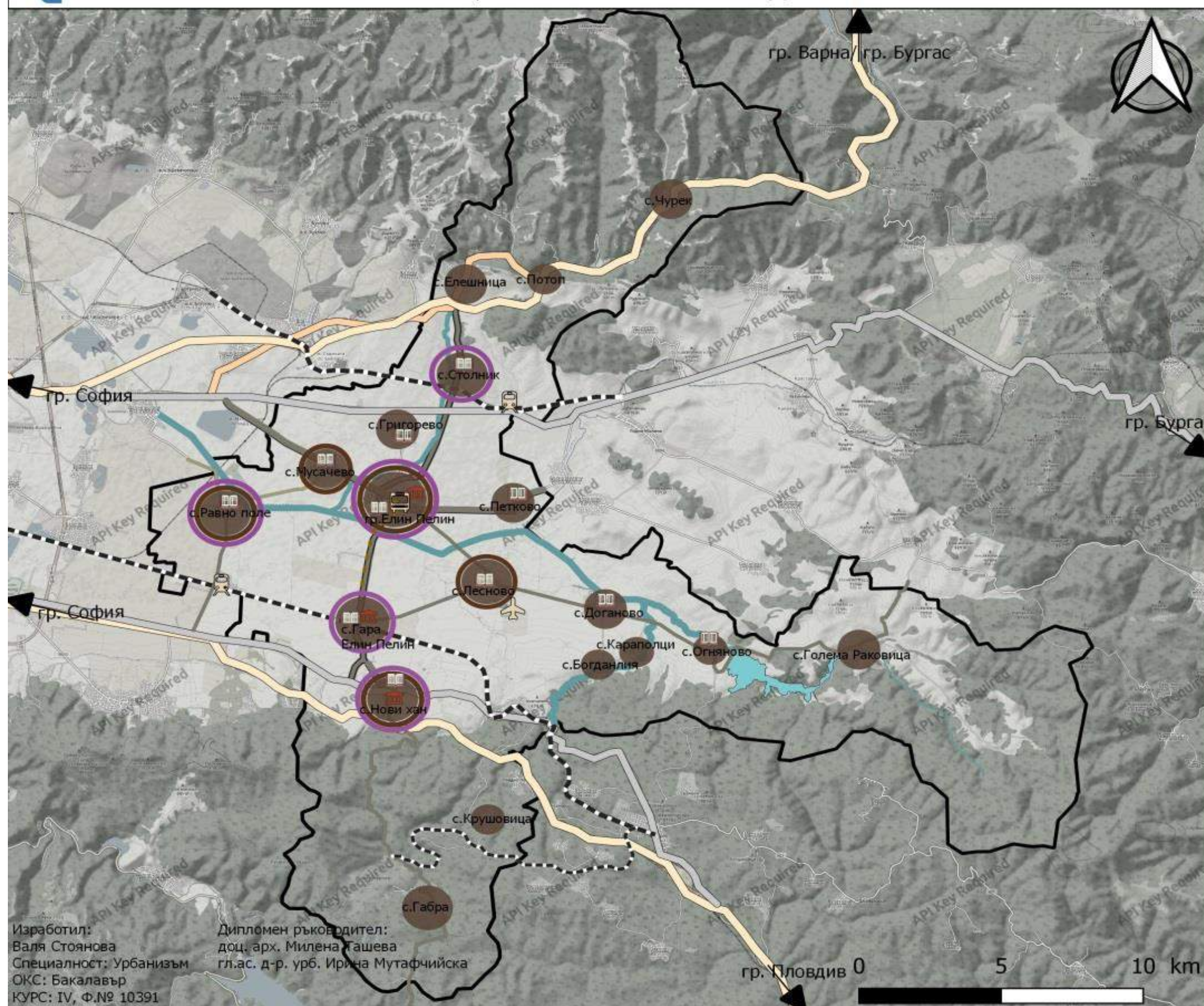
Оперативна програма „Наука и образование за интелигентен растеж“

Актуално състояние	Необходимост от вземане на мерки	Регулации
Създава се натовареност от среднотоварни и тежкотоварни автомобили на пътищата в границите на общината.. Влошаване на състоянието на пътните и уличните платна на изградената съществуваща транспортна мрежа. Създаване на локални платна при инвестиции, което води до намаляване на скоростта на улиците от по-висок клас.	Подобряване на състоянието на транспортната инфраструктура. Отклоняване на актуалното движение на тежкотоварни и средно товарни автомобили.	Създаване на комуникационен транспортен път от първостепенната пътна мрежа III клас;
Създават се предпоставки за шум и замърсяване от тежкотоварните автомобили преминаващи през населените места. Риск от пътни транспортни произшествия.	Повишаване на ландшафтната покривка в населените места и извън тях.	Създаване на зелени клинове, площи и паркове;
Висок дял на населението в над трудоспособна възраст и нисък дял на населението в под трудоспособна възраст. Концентрацията на активното население е в централната част на общината. В крайните части на територията /Север и Запад/ на общината относителния дял на възрастта в под трудоспособна възраст е много нисък.	Необходимост от създаване на стимули и среда предоставяща условия за развитие на младото население. Подобряване на състоянието на териториите в крайните части.	Предвиждане на нови индустриални зони, както промишлени така и креативни индустриални зони с цел подобряване на демографската характеристика. Развитие на крайните части на територията на общината в естествения си потенциал – условия за развите на туризъм.
Висок дял на инвестиции в производствената и складова дейност. Съществуват предприятия от промишлената, текстилната, хранително-вкусовата и строителна дейност. Липса на новопредвидени индустриални зони. Съществуващите такива са оползотворени. Откриване на работни места. Липса на места за обитаване в централната част на общината, където се локализират повечето предприятия.	Необходимост от структуриране на територията и предвиждане на територии за обитаване.	Създаване на индустриални зони и паркове, в които съществуващите и бъдещите инвеститори ще се локализират. Повишаване на средата на естественото жилищното обитаване и възможност за развитие на крайните населени места с естествен потенциал, а именно създаване на терени предлагащи обитаване в природна среда.
Съществуват обекти на образованието представлящи основно образование, средно образование и средно профилирано образование /профилирани гимназии/, читалища и детски градини. Липса на висше учебно заведение или филиали, което дава предпоставка за миграционни процеси в населението попадащо във възраст от 18 до 30год. Неравномерно разпределена мрежа на обектите на социалната инфраструктура от медицинската сфера.	Необходимост от създаване на стимули за развитие на профилирани обекти на образованието. Необходимост от регулиране на обектите с медицинска първостепенна помощ.	Създаване на зони за креативни индустрии с научна и образователна цел. Подобряване на състоянието на обектите на образованието. Създаване на първостепенни филиали – обекти на медицината.
Риск от радиоактивност. Замърсяване на териториите с тежки метали и др. химикали.Замърсен въздух от моторни превозни средства и предприятия. Нарушаване на хумусния пласт на почвата. Заустване на всички битови отпадъци от антропогенните влияния в основния воден източник на територията. Риск от наводнения при наличието на територии с налягане на подземни води.	Необходимост от подобряване на екологичното състояние на територията. Необходимост от създаване на безопасност от наводнения.	Създаване на повече ландшафтни площи. Подобряване на речните водни площи с изграждането на диги.

Регулации	Подходи
Създаване на комуникационен транспортен път от първостепенната пътна мрежа III клас;	Финансиране от общински и държавни средства. Възможност за възползване от средства от евро фондове и политики.
Създаване на зелени клинове, площи и паркове;	Финансово или териториално обезпечаване на лицата носители на вещни права върху имотите;
Предвиждане на нови индустриални зони, както промишлени така и креативни индустриални зони с цел подобряване на демографската характеристика. Развитие на крайните части на територията на общината в естествения си потенциал – условия за развите на туризъм.	Създаване на урбанистичен модел за пространствено развитие. Възползване от политики, програмни и стимули за подпомагане на демографския спад и политики за развитие на селските райони.
Създаване на индустриални зони и паркове, в които съществуващите и бъдещите инвеститори ще се локализират. Повишаване на средата на естественото жилищното обитаване и възможност за развитие на крайните населени места с естествен потенциал, а именно създаване на терени предлагащи обитаване в природна среда.	Предоставяне на условия на развитие на бизнеса. Създаване на меки стимули, като обезпечаване от данък върху имота и предоставяне на тхническа и подземна инфраструктура. Релокализиране на предприятията. Съдаване на благоприятна жилищна среда техническа инфраструктура, социална инфраструктура и подземна инфраструктура. Възможност за финансиране от общински, частни и държавни средства.
Създаване на зони за креативни индустрии с научна и образователна цел. Подобряване на състоянието на обектите на образованието. Създаване на първостепенни филиали – обекти на медицината.	Привличане на частния сектор и общинския чрез общината, чрез компесаторни средства. Финнсиране на от общински, частни и държавни средства.
Създаване на повече ландшафтни площи. Подобряване на речните водни площи с изграждането на диги.	Обезпечаване на носителите на вещни права върху имотите чрез финансиране или възстановяване на собствеността в имоти – общинска собственост. Финансиране от държавния и общински сектор за създаване на безопасна среда.

Въможности	Заплахи
Финансиране от общински и държавни средства. Възможност за възползване от средства от евро фондове и политики.	Недостатъчна финансова обезпеченост за финансови средства. Опасност от по-дълготрайно време за изграждане на комуникоционно-транспортния обект.
Финансово или териториално обезпечаване на лицата носители на вещни права върху имотите;	Опасност от недорозумения и нежелания за извършване на обезпеченията.
Създаване на урбанистичен модел за пространствено развитие. Възползване от политики и програмни стимули за подпомагане на демографския спад и политики за развитие на селските райони.	Опасност от неправилно усвоени средства или не правилно праниране на територията, което ще задържи територията в застой.
Предоставяне на условия на развитие на бизнеса. Създаване на меки стимули, като обезпечаване от данък върху имота и предоставяне на тхническа и подземна инфраструктура. Релокализиране на предприятията. Съдаване на благоприятна жилищна среда техническа инфраструктура, социална инфраструктура и подземна инфраструктура. Възможност за финансиране от общински, частни и държавни средства.	Липса на достатъчни средства за финансиране. Опасност от нежалие на частните инвеститори да бъдат релокализирани или обезпечени. Опасност от продължително времетраене за изграждане на подземна и техническа инфрафрактра.
Създаване на зони за креативни индустрии с научна и образователна цел. Подобряване на състоянието на обектите на образованието. Създаване на първостепенни филиали – обекти на медицината.	Опасност от неправилно функциониране на технологичен парк и др. креативни индустрии.
Създаване на повече ландшафтни площи. Подобряване на речните водни площи с изграждането на диги.	Липса на достатъчни средства за финансиране. Опасност от нежалие на частните инвеститори да бъдат обезпечени.

Възможности за финансиране и усвояне на европейски средства по фондове и оперативни средства.
Оперативна програма „Иновации и конкурентоспособност“
Оперативна програма „Околна среда“
Оперативна програма „Региони в растеж“
Оперативна програма за разви тие на селските райони

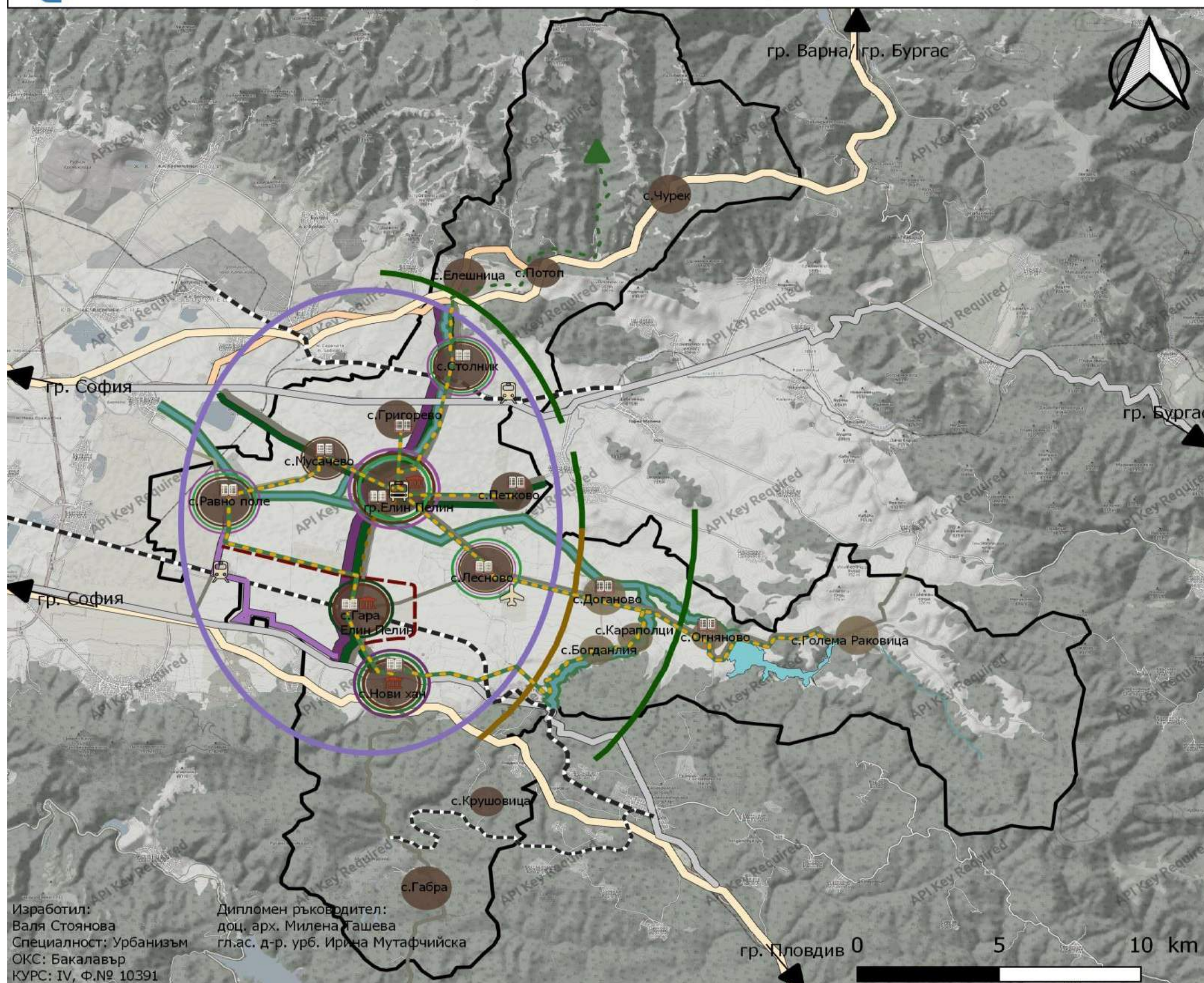


Легенда:

- Територии с концентрация на интерес за жилищно обитаване
- Територии с концентрация на инвестиционен интерес от страна на индустрията
- Населено място
- Изградена велоалея
- Водни площи /реки/
- Обекти на образованието /Читалище/
- Обекти на образованието /Училище/
- Автогара
- Железопътна гара
- Летище
- Железопътна линия
- Основни оси на движение
- Скоростен път I Клас
- Национална пътна мрежа /АМ Хемус и АМ Бургас/
- Териториално административна граница на Община Елин Пелин

Изработил:
Валерия Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
КУРС: IV, Ф.№ 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Ташева
гл.ас. д-р. урб. Ирина Мутафчийска



Легенда:

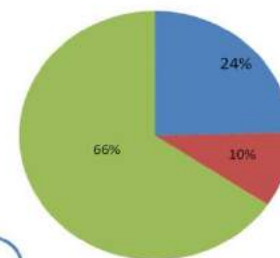
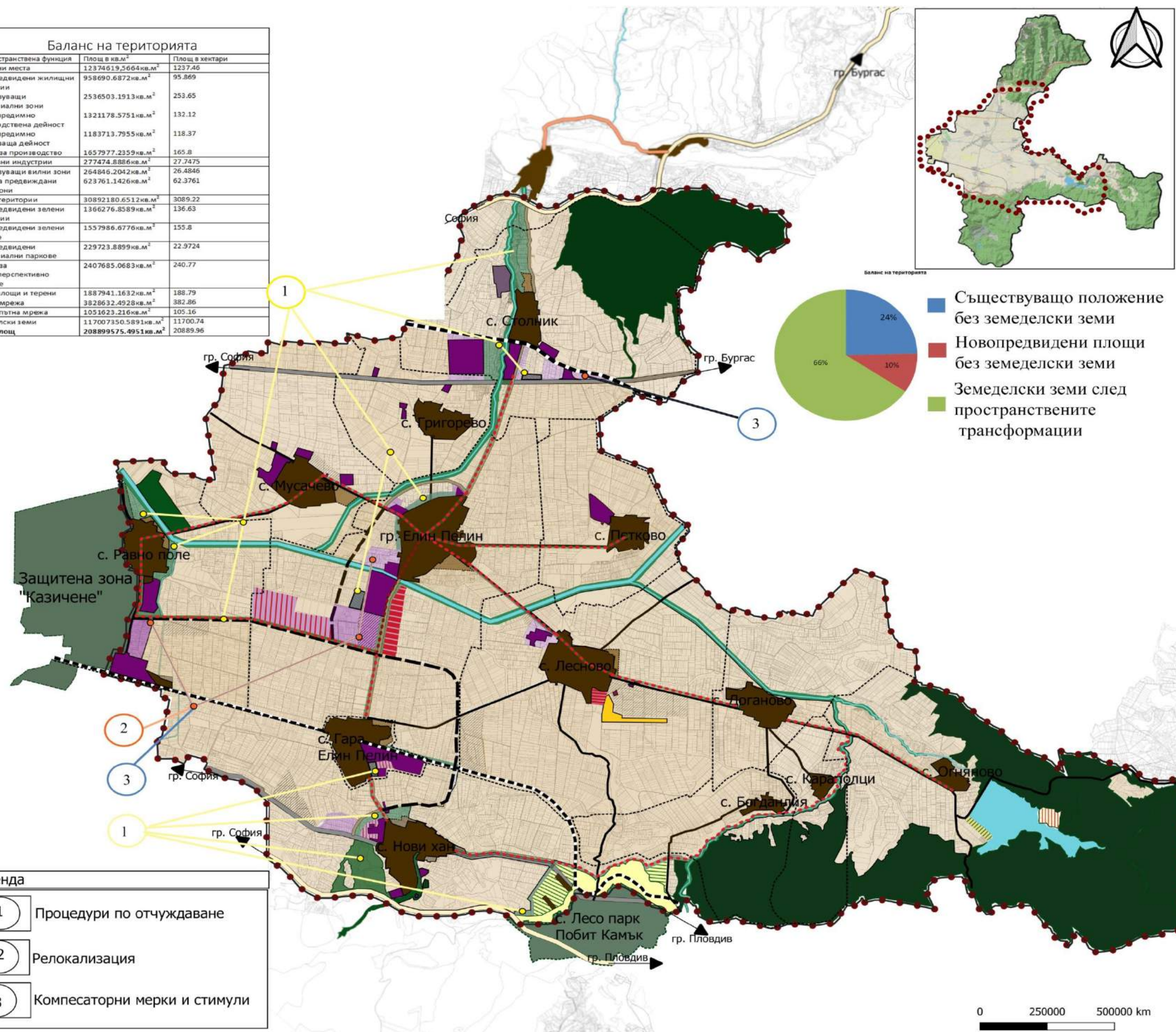
- Предвиждане на индустриални паркове
- Предвиждане на терени за озеленяване
- Предвиждане на индустриални зони
- Предвиждания на жилищни зони
- Предвиждане на велоалейна мрежа
- Обитаване в естествена среда
- Обитаване в природна среда
- Индустриален хъб
- Зона за обитаване
- Зона за туризъм
- Линеарен речен парк
- Туризъм в природна среда /Еко пътеки/
- Обекти на образованието /Читалище/
- Обекти на образованието /Училище/
- Автогара
- Железопътна гара
- Летище
- Железопътна линия
- Основни оси на движение
- Скоростен път I Клас
- Национална пътна мрежа /АМ Хемус и АМ Бургас/
- Териториално административна граница на Община Елин Пелин

Изработил:
Валя Стоянова
Специалност: Урбанизъм
ОКС: Бакалавър
КУРС: IV, Ф.№ 10391

Дипломен ръководител:
доц. арх. Милена Гашева
гл.ас. д-р. урб. Ирина Мутафчийска

Баланс на територията		
Вид пространствена функция	Площ в кв.м ²	Площ в хектари
Населени места	12374619,5664 кв.м ²	1237.46
Новопредвидени жилищни територии	958690,6872 кв.м ²	95.869
Съществуващи индустриални зони	2536503,1913 кв.м ²	253.65
СМФ с предимно производствена дейност	1321178,5751 кв.м ²	132.12
СМФ с предимно обслужваща дейност	1183713,7955 кв.м ²	118.37
Терени за производство	1657977,2359 кв.м ²	165.8
Креативни индустрии	277474,8886 кв.м ²	27.7475
Съществуващи вилни зони	264846,2042 кв.м ²	26.4846
Площ на предвидени вилни зони	623761,1426 кв.м ²	62.3761
Горски територии	30892180,6512 кв.м ²	3089.22
Новопредвидени зелени територии	1366276,8589 кв.м ²	136.63
Новопредвидени зелени клинове	1557986,6776 кв.м ²	155.8
Новопредвидени индустриални паркове	229723,8899 кв.м ²	22.9724
Терени за далекоперспективно виждане	2407685,0683 кв.м ²	240.77
Водни площи и терени	1887941,1632 кв.м ²	188.79
Улична мрежа	3828632,4928 кв.м ²	382.86
Железопътна мрежа	1051623,216 кв.м ²	105.16
Земеделски земи	117007350,5891 кв.м ²	11700.74
Обща площ	208899575,4951 кв.м ²	20889.96

Легенда	
1	Процедури по отчуждаване
2	Релокализация
3	Компесаторни мерки и стимули



- Съществуващо положение без земеделски земи
- Новопредвидени площи без земеделски земи
- Земеделски земи след пространствените трансформации

КОНЦЕПТУАЛЕН МОДЕЛ ЗА ПРОСТРАНСТВЕНО РЕСТРУКТУРИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Легенда	
	Смесена многофункционална устройствена зона /СМФ/
	Смесена обслужващо-производствена зона /СОП/
	Предвидяване на площи за индустриални паркове
	Съществуващо летище
	Креативни индустрии
	Преждани терени за индустрия
	Площи за далекоперспективно развитие
	Запазване на земеделски земи
	Предвидяване на ново жилищно застрояване
	Площи за рекреация и отдых /вилни зони/
	Рекреационна устройствена зона предназначена за други дейности /Къмпинг/
	Линеарен речен парк
	Публично озеленяване
	Площи за озеленяване /Зелени клинове/
	Вело маршрут
	Предвидяване на ново трасе за тежкотоварни МПС
	Съществуващо вилно застрояване
	Съществуващи индустриални зони
	Населено място
	Природни горски терени
	Природни и изкуствени водоеми
	Граница на населено място
	Обхват на разработка
	Второстепенна улична мрежа
	Път III Клас
	Железопътна линия
	Път I Клас /Скоростен път/
	Национална пътна мрежа /Автомагистрала Хемус и Тракия/

3.4.Приложени добри практики

Взети са примери от Република България – Община Марица и Република Полша – Община Краков.

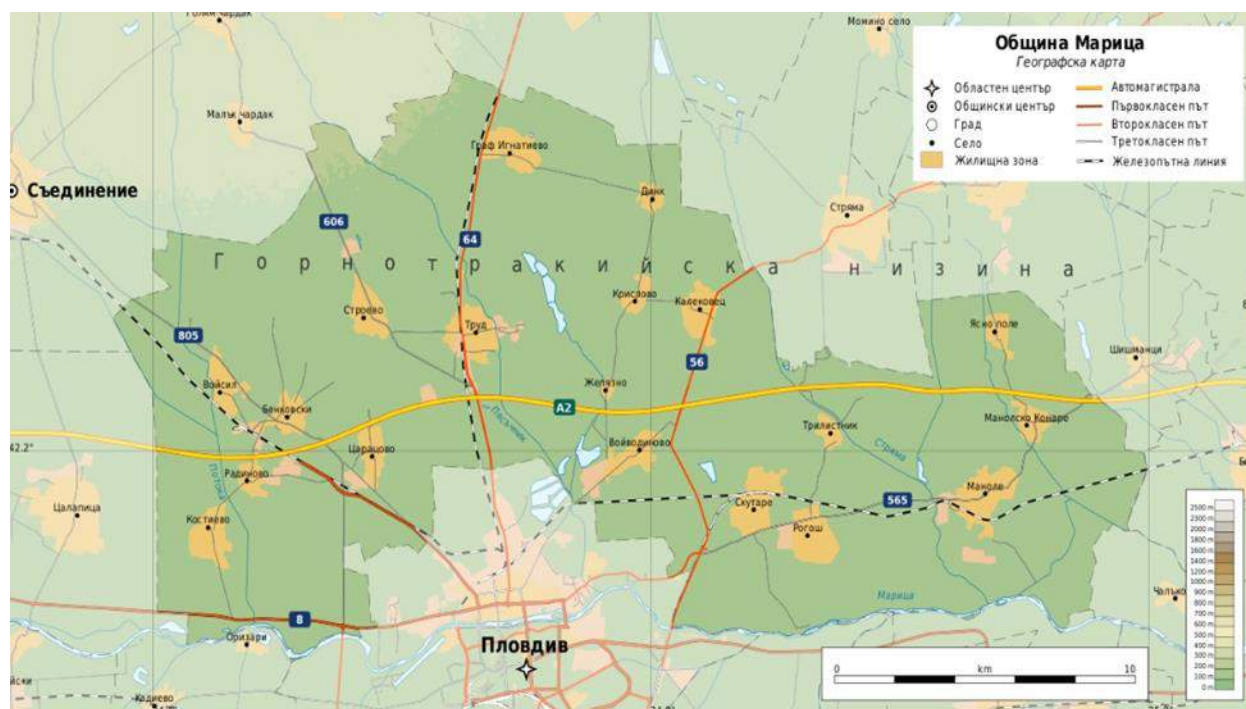
Анализ на пространственото развитие в Община Марица

Местоположение

Общината е разположена в централната част на област Пловдив. С площта си от 342,657 km² заема 8-мо място сред 18-те общините на областта, което съставлява 5,72% от територията на областта. Границите ѝ са следните:

- на север – община Калояново;
- на североизток – община Раковски;
- на юг – община Садово, община Родопи и община Пловдив;
- на запад – община Родопи;
- на северозапад – община Съединение;

Фиг.1. Местоположение на Община Марица



Населени места

Общината се състои от 19 населени места.

Най-многолюдно е село Труд (4 017 души), а най-малко е Желязно (361 души). С население над 3000 души са селата Маноле и Рогош. Под 1000 жители имат селата Динк, Крислово, Манолско Конаре Радиново, Трилистник и Ясно поле. Средния брой жители на едно село в общината е 1668 души при 524 за страната, което е показател за добър потенциал на човешките ресурси.

4.5.Икономика

Структурата на икономиката в община Марица се определя от настъпилите социално-икономически условия през последните 20 години. Докато до края на 90 години на миналия век водещ отрасъл е било селското стопанство, то постепенно се измества от промишлеността. Този факт оказва благоприятно влияние за развитието на общината. Благодарение на промишлеността селата не се обезлюдяват вследствие на миграция към градските центрове.

Определящи за развитието на икономиката в общината са отраслите лека промишленост и селско стопанство. Инвестициите в последните години надхвърлят 1 милиард лева. Регистрирани са над 4000 стопански субекта

Оформени са 4 промишлени зони:

- Радиново, Бенковски, Царацово, Костиево
- Труд, Строево, Граф Игнатиево
- Войводиново, Калековец
- Скуtare, Рогош, Маноле

Фиг.2. Обособени промишлени зони на територията на Община Марица



Териториално промишлеността се развива извън населените места. Терените на бившите стопански дворове 2380 дка са в основата на новите "стопански зони" на общината поради относителната си обезпеченост с техническа инфраструктура, добри транспортни връзки и по - опростени процедури в инвестиционното проектиране. Към тях естествено са се присъединили и терени от смяна функционалното предназначение на земеделски земи за стопански дейности. Близостта на областния град Пловдив прави изключително бурен процесът на разрастване на стопанските зони. Доброто географско положение на територията дава бързи транспортни връзки до пазарите. По размер на чуждестранни инвестиции (около 30000 лв/ж) община "Марица" е на първо място в страната. Сградният фонд на промишлените предприятия е нов, техниката почти навсякъде е съвременна.

Градоустройствени проекти:

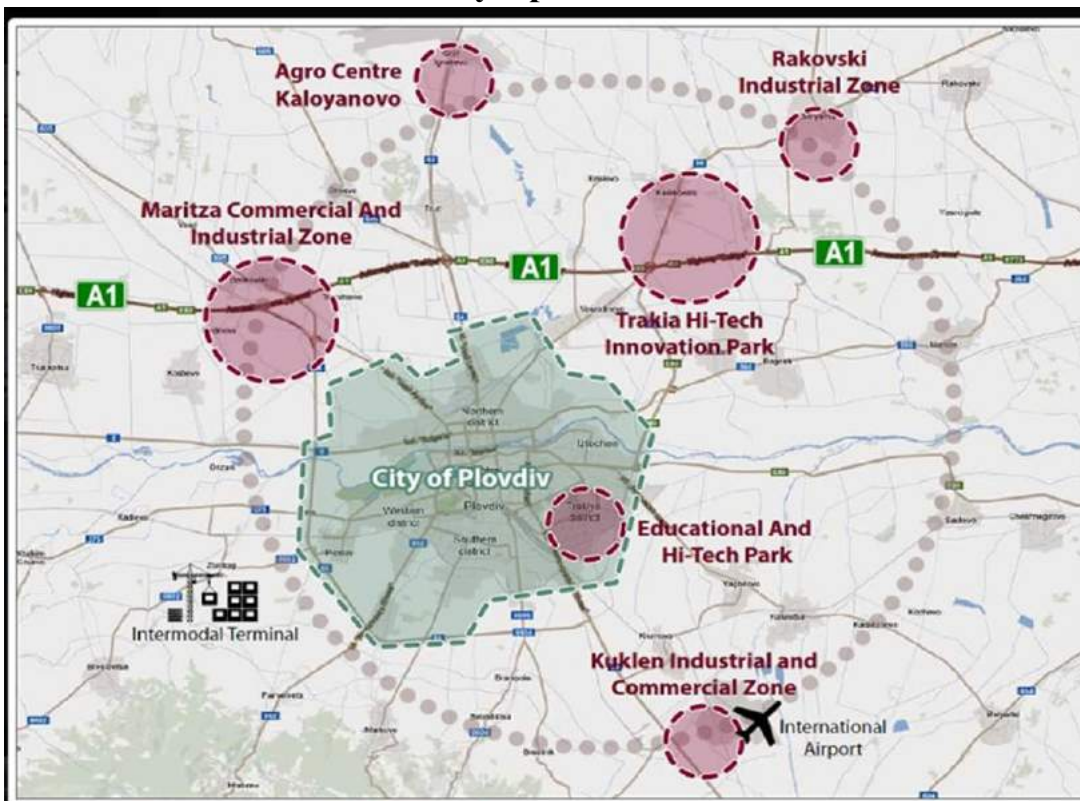
Възложител: „Сиенит Холдинг“ – площ: парцел 10 700дка

Описание на проекта: „Тракия икономическа зона“ се очертава като един от най-големите икономически проекти на България. Общата инвестиционна площ е 10 700 000кв.м. и обединява добрия опит на индустриално-търговска зона „Марица“, индустриална зона „Раковски“, промишлено-търговска зона „Куклен“ и потенциалните възможности на парк „Образование и високи технологии“ – Пловдив, индустриална зона и високотехнологичен център „Тракия“ и Агро център „Калояново“. От старта през 1955г. на първата индустриална зона „Марица“ във всички зони са направени инвестиции за над 1 милиард евро и са привлечени над 100 инвеститори, от тях 80 чуждестранни, открити са над 12 000хил. работни места.

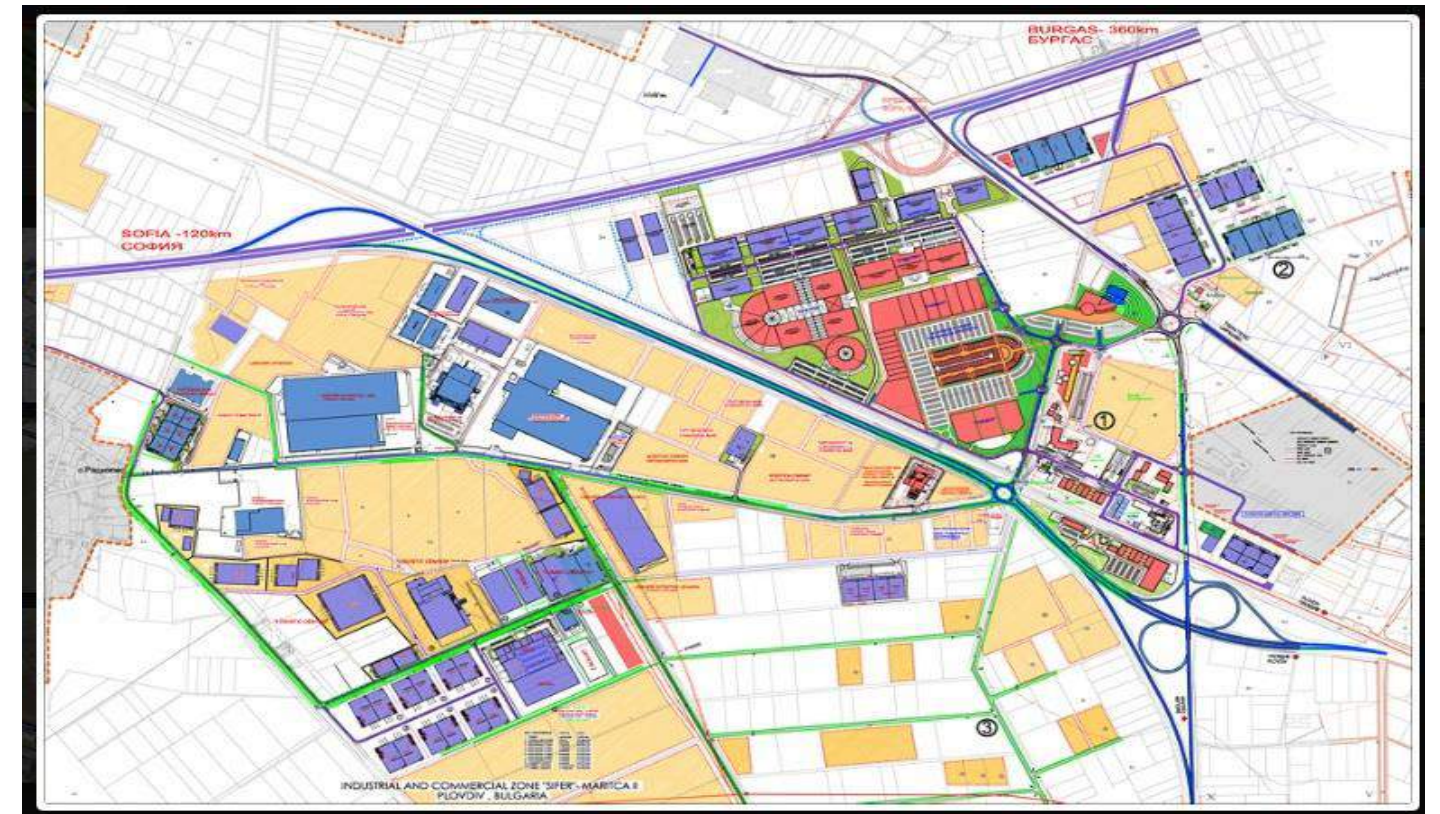
Проектът „ТРАКИЯ“ Икономическа зона:

През 2013 г. шестте индустриални, търговски и логистични зони в района на Пловдив – „Марица“, „Раковски“, „Куклен“, Индустриален парк „Пловдив“, Парк „Иновации“ и Агроцентър „Калояново“, които се развиват от „Сиенит Холдинг“ АД, „КЦМ 2000“ АД, израелски и италиански партньори, бяха обединени под общия бранд „Тракия икономическа зона“. Общата площ на ТИЗ е 10 700 000 м², от които 3 250 000 м² вече е заета, а 7 450 000 е свободна. В състава на ТИЗ са зони с различна икономическа специфика, което прави проекта уникален – има зони в областта на леката и тежка индустрия, в т.ч. машиностроене, на високите технологии и агро сектора.

Фиг.3. Разположение на индустриалните зони



Фиг.4.Подробен устройствен план на Търговско-индустриална зона–Марица 2003-2008г.



Анализ на пространственото развитие в Община Краков

Анализът обхваща района на Краков, определен от Зборовски (2004), към който се прилага резолюцията на правителството на Малополска област за целите на статистиката и планирането от общините.

Местоположение

Краков се намира в южната част на Полша, на река Висла, в долина в подножието на Карпатите, на 219 м над морското равнище; на половината път между юрската скална височина (полски: Jura Krakowsko-Częstochowska) на север и Татраните планини на 100 км на юг, представляващи естествената граница със Словакия и Чешката република; 230 км западно от границата с Украйна. Има пет природни резервата в Краков, с обща площ от ок. 48,6 хектара (120 акра). Поради тяхната екологична стойност тези територии са защитени със закон. Западната част на града, по северната и северозападната му страна, граничи с международно значение, известна като убежище "Юра Биелани - Тиниец". Основните мотиви за опазване на тази територия са дивата природа на растенията и животните и геоморфологичните особености на района и ландшафта.

Фиг.1. Местоположение на Община Краков

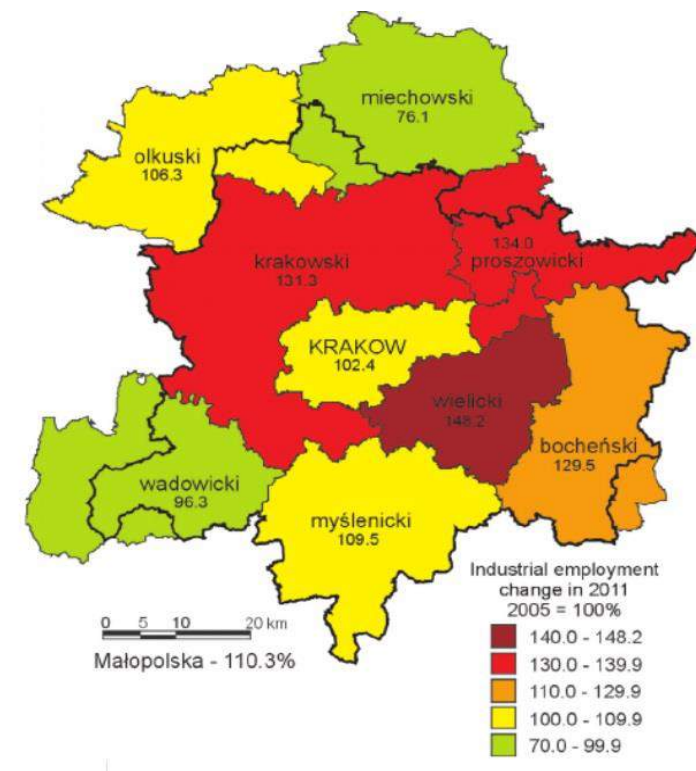


Икономически профил

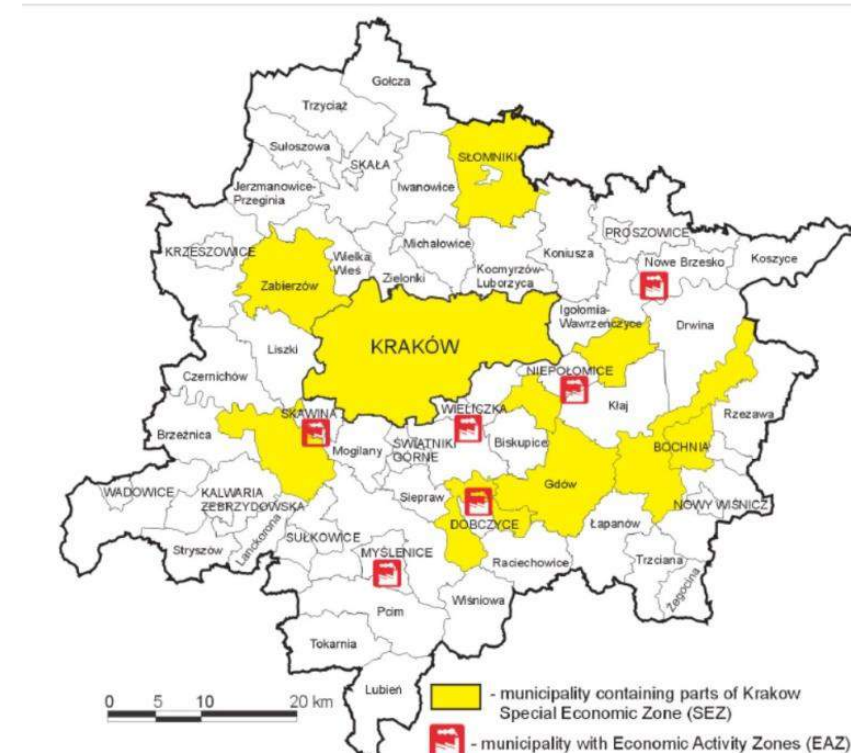
Трансформациите на световната икономика в процеса на изграждане на икономика, основана на знанието, и в Полски условия, също свързани със системата за икономическа трансформация и интеграция в ЕС, засягат функционирането и трансформацията на икономическите сектори (селско стопанство, промишленост и

сектори на услугите) и предприятия, които са основните субекти на икономиката. Процесът на децентрализация на производствените дейности, услугите на производителите от висок порядък, културните услуги, както и разширените информационни услуги са една от най-важните характеристики на съвременните градски райони и са идентифицирани от много изследователи.

Фиг.1. Промяна на заетостта в индустриалния сектор в Краков и съседните страни през 2005–2011 г.



Фиг.2. Специална икономическа зона (СИЗ) и зони за стопанска дейност през 2012 г.



Проучване на казуси за индустрията: Вавел и Висла - релокация

Wawel, е един от най-големите полски производители на сладкарски изделия. Компаниите се е ситуирала в центъра на град Краков. През 2006 г. производствената база на „Вавел“ е преместена в град Добчице близо до Краков. Част от съществуващите сгради са били разрушени и на тяхно място са простроени жилищни и офис сгради.

Фиг. 3. Новия завод в гр. Добчице



Краков, както и други страни в Полша, предлага данъчни облекчения на компаниите, които решат да локализируют своя бизнес в своя бизнес в територията. В много случаи обаче не е необходимо, тъй като територията е достатъчно привлекателна за локализиране и изпълнение на инвестиционните намерения. Други облекчения към компаниите е предоставяне на територии с изградена техническа и подземна инфраструктура.

Източници на информация:

Местоположение - Административни граници на Република България

<https://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=fb8d150a8d124af1811727ad524ce9f1>

Население - демографска характеристика - по пол, възраст и настоящ адрес – таблица

ГРАО - Община Елин Пелин / НСИ

Население – динамика-по пол, възраст и настоящ адрес – [ГРАО - Община Елин Пелин / НСИ](#)

<http://www.nsi.bg/bg/content/2977/>

Транспортна инфраструктура-Агенция пътна инфраструктура/ МРРБ - Карта на Републиканската пътна мрежа

<http://www.api.bg/index.php/bg/karti/republikanska-ptna-mrezha/>

Релеф-Топографска карта на Република България обхват Община Елин Пелин

<http://web.uni-plovdiv.bg/vedrin/> <http://gis.mrrb.government.bg/>

Защитени зони-Карта на защитените зони от екологична мрежа - НАТУРА 2000 - община Елин Пелин

<http://natura2000.moew.government.bg/Home/Map#>

Нарушени територии-Класификация на нарушените територии

<https://nkr.government.bg/Concessions>

Миграционен процес-Класификация на миграциите - таблица/ движения

ОПУ София

Собственост-Схема на собствеността на Община Елин Пелин

ОСТК - Елин Пелин/ <http://gis.mrrb.government.bg/>

Общ устройствен план на Община Елин Пелин

http://www.elinpelin.org/assets/failove_2017/tekstova-chast-oupo-predvaritelen-proekt-elin-pelin-1471856529.pdf

Промяна на предназначение на земите-Схема по вид предназначение на земите

/ <http://gis.mrrb.government.bg/>

Общ устройствен план на Община Елин Пелин

Процедирани пространствени изменения и издадени разрешения за строеж

<http://www.elinpelin.org/>

Градоустройствен проект – „Сиенит Холдинг“ АД

<http://www.adsbg.net/projects-townplanning.html>

Търговско-индустриална зона – Марица

http://www.adsbg.net/projects/view_project.php?id=marica

Промишлена и търговска субурбанизация в постсоциалистическия град: Метрополитън район на Краков (Полша)

https://www.researchgate.net/publication/263922718_Industrial_and_commercial_suburbanization_in_post-TxaPULwLai1KZOPI