

VII.9. БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА

| Наименование на териториалния елемент | Площ на съществуващи елементи | | Площ на проектни елементи | |
|---|-------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | в ха | в % | в ха | в % |
| ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ | | | | |
| 1. Жилищни функции | 130,415 | 2,677 | 132,150 | 2,712 |
| 2. Общественообслужващи функции | 7,673 | 0,157 | 43,612 | 0,895 |
| 3. Производствени дейности | 38,074 | 0,782 | 53,646 | 1,101 |
| 4. Складови дейности | 15,201 | 0,312 | 15,201 | 0,313 |
| 5. Рекреационни дейности, курорти и вилни зони | 0,000 | 0,000 | 218,614 | 4,487 |
| 5.1. вилни зони | | | 140,247 | 2,878 |
| 5.2. рекреационни дейности | | | 78,367 | 1,609 |
| 6. Озеленяване, паркове и градини | 2,147 | 0,014 | 92,325 | 1,895 |
| 6.1. зеленина за широко обществено ползване в границите на урбанизираната територия | | | 11,804 | 0,242 |
| 6.2. зелени площи със специално предназначение: | | | | |
| - гробищен парк | | | 2,500 | 0,051 |
| - опитни полета | | | 12,395 | 0,254 |
| 6.3. защитно озеленяване | | | 2,131 | 0,044 |
| 6.4. извънселищни паркове | | | 63,495 | 1,304 |
| 7. Спорт и атракции | 5,844 | 0,120 | 14,210 | 0,291 |
| 8. Комунално обслужване и стопанство | 0,000 | 0,000 | 2,723 | 0,056 |
| 9. Земеделски територии, в т.ч.: | | | | |
| 9.1. обработваеми земи - ниви | 1293,522 | 26,551 | 1134,775 | 23,292 |
| 9.2. обработваеми земи – трайни насаждения | 800,811 | 16,437 | 705,150 | 14,476 |
| 9.3. необработваеми земи | 519,687 | 10,667 | 453,141 | 9,301 |
| 9.4. земеделски територии по Параграф 4 | 118,851 | 2,440 | - | - |
| 10. Горски територии в т.ч.: | 1683,134 | 34,548 | 1728,000 | 35,469 |
| 10.1. стопански гори | | | 723,300 | 14,846 |
| 10.2. защитни гори | | | 247,500 | 5,081 |
| 10.3. специални гори | | | 757,200 | 15,542 |
| 11. Водни течения, водни площи | 111,008 | 2,279 | 111,008 | 2,279 |
| 12. Транспорт и комуникации | 143,283 | 2,941 | 164,995 | 3,387 |
| 13. Техническа инфраструктура | 2,260 | 0,046 | 2,260 | 0,046 |
| 14. ОБЩА ПЛОЩ | 4871,910 | 100,000 | 4871,910 | 100,000 |
| ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ | | | | |
| А. За природозащита – защитени територии и защитени зони | 226,007 | 89,143 | 226,007 | 69,776 |
| Б. За опазване на културно наследство | 3,030 | 1,195 | | |
| В. С особена териториалноустройствена защита | - | - | 11,749 | 3,628 |
| Г. За възстановяване и рекултивация | 5,810 | 2,292 | 67,461 | 20,827 |
| Д. С активни потенциални свлачища и срутища, мочурища и дерета | 18,068 | 7,126 | 18,068 | 5,578 |
| Е. Други нарушени територии | 0,619 | 0,224 | 0,619 | 0,191 |
| Ж. ОБЩА ПЛОЩ / с отчитане на припокриването/ | 253,534 | 100,000 | 323,904 | 100,000 |

VII.10. ФУНКЦИОНАЛНА ХАРАКТЕРИСТИКА

VII.10.1. ОБИТАВАНЕ

Демографската характеристика на община Перушица дава отражение преди всичко върху жилищната среда, което определя системата „Обитаване“ като съществен компонент в цялостната концепция за пространствено развитие на територията.

VII.10.1.1. Жилищен терен

Град Перушица заема площ от 141. 1 ха, от които площта на жилищните терени е 86.33 ха. Делът на терените за жилищно застрояване е сравнително голям – 61.18% от територията в регулационните граници на гр.Перушица. Застрояването е предимно индивидуално, нискоетажно с височина до 10 м. Най-висок е процентът на едноетажните сгради. На юг от града съществуват терени, усвоени за жилищно застрояване, които с действащия застроителен и регулационен план, утвърден през 1989 год. са изключени от границите на територията на гр. Перушица, независимо, че начинът им на трайно ползване в последните 30 – 40г. е за жилищно застрояване. В западна посока съществуват жилищни терени, характерни с по-висока гъстота на обитаване /220,9 ж/Нха/ при средна гъстота на обитаване за Пе-рушица – 42,98 ж/ха.

При съществуващото население /4960 души/ на жител се падат по 262,93 м2/бруто жилищен терен. Броят на имотите за жилищно застрояване в града, включително и кв. Пастуша е 2071. Средната големина на имотите в града е 417 м2.

В североизточната и югоизточна посока от гр. Перушица сателитно са разположени територии, застроени със сгради за временно обитаване – седмичен отдих /земеделски земи по Параграф 4/. Броят на имотите в техните граници е 196.

Анализът показва, че реално усвоени жилищни територии са изключени от границите на урбанизираната територия, независимо, че те участват пълноценно в нейната териториална организация и функциониране.

Отчита се частичен дисбаланс по начин и стандарт на обитаване между основните градски жилищни територии и територията с по-голяма гъстота на обитаване, населена предимно с ромско население, което представлява 31% от общото население на гр. Перушица.

VII.10.1.2. Жилища и жилищен фонд

Анализът на жилищния фонд в община Перушица е изготвен на базата на обобщени данни от преброяването, направено през 2011 год.

На територията на гр. Перушица са изградени общо 2006 броя жилищни сгради, с 2315 броя жилища. Строителството е било активно в периода 1960 год. – 1989 год., като много малка част от жилищния фонд е остатъчен от периода малко след Втората световна война. Преобладават монолитните жилищни /1884 бр./, стоманобетонните скелетни са 29 бр., а стоманобетонните едропанелни са 7бр. Едропанелните сгради се нуждаят от цялостно конструктивно обследване, обследване за енергийна ефективност и подмяна на инсталациите.

По вид собственост от съществуващите 2315 жилища – 2301 бр. са частни, на физически лица, 9 бр. са държавна и общинска собственост и 5 бр. са частни, на юридически лица.

По начин на обитаване, жилищните сгради са 1838 броя къщи, 9 бр. жилищни кооперации и 159 бр. вили.

Характеристика на жилищата и обитаването

Таблица 1

| Жилища, жилищна структура и обитаване | | | | |
|--|----------|------------|-----------------------|--------|
| община Перушица | | | | брой |
| Жилищни сгради | обитаеми | необитаеми | за временно обитаване | 2006 |
| | 1493 | 354 | 159 | |
| Жилища | 1758 | 557 | - | 2315 |
| Брой стаи | | | | 7818 |
| Обща полезна площ – м2 | | | | 170324 |
| Жилищна площ – м2 | | | | 135509 |
| Живущи лица | | | | 4960 |
| Домакинства | | | | 1892 |
| Семейства | | | | 1502 |

Данни от НСИ

VII.10.1.3. ИЗВОДИ

▪ От данните, посочени в таблица 1 данни се установява, че на 1892 домакинства се падат по 1,2 жилища, което показва, че в общината има необитавани жилища. Средната големина на едно семейство е 3,3 души. Средно едно жилище се състои от 3,38 жилищни стаи. Стандартът на обитаване е 40.40 м2/ж.

▪ Съществуващият жилищен фонд се нуждае от обновяване. От основно значение е да се изготви стратегия на община Перушица необитаваните жилищни сгради да бъдат адаптирани към нови функции - социални жилища за социално слаби групи и материална база за развитие на туризма. Необходимо е необитаемите сгради да се реновират и адаптират за семейни хотели и леглова база за отдих.

▪ Налице е непропорционално увеличаване на броя на ромското население върху територия с лимитирана площ, с минимални възможности за разширение на фона на привидно висок „стандарт“ на обитаване в останалата територия, дължащ се на запазваща се тенденция към намаляване общият брой на населението, разположено върху останалата територия. Изразено в цифри – 31% от населението обитава 10% от територията.