



ЕТ "МАКСИМА – АННА ЕНЧЕВА"
9300 гр. Добрич, ул."Славянска" № 21
моб.тел.0886 358 422; e-mail: maxima_ae@gbg.bg

Възложител:

"ЕНЕРФИН" ЕООД гр.Варна

.....

(Емил Й. Тасков)

ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН на ОБЩИНА ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ

за ПИ с идентификатор 58222.71.50,
местност "КУРИЯТА" в землището на гр.Велики Преслав

ФАЗА: Окончателен проект

 КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
УДОСТОВЕРЕНИЕ

архитект
Анна Енчева Василева
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

 Дата на изд. 01/01/2020 Рег. No. 01221
Валидност 31/12/2020 www.kab.bg

Председ. на Ком. по Рег.
Председател на УС

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

 арх. АННА Е.
ВАСИЛЕВА
Рег. № 01221

дата 12.2020 подпис

Проектант:.....

(арх. Анна Енчева)

СЪДЪРЖАНИЕ

на проект за изменение на ОУПО Велики Преслав
на ПИ с идентификатор 58222.71.50,
местност "КУРИЯТА" в землището на гр.Велики Преслав

1. Обяснителна записка
2. Решение № 166 / 17.11.2020 г. На ОбС Велики Преслав, за разрешаване изработването на изменение на ОУПО за ПИ идентификатор 58222.71.50.
3. Скица № 15-877046 / 25.09.2020 г., издадена от СГКК-Шумен, на ПИ идентификатор 58222.71.50
4. Проект за изменение на ОУПО Велики Преслав за ПИ с идентификатор 58222.71.50 - лист 1/1

Съставил:

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	арх. АННА Е. ВАСИЛЕВА
	Рег. №: 0122 (арх. А. Енчева)
дата: 12. 2020	подпис: 

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към проект за ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
на ОБЩИНА ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ
за ПИ с идентификатор 58222.71.50,
местност "КУРИЯТА" в землището на гр. Велики Преслав

1. ОБЩИ ДАННИ

ОУПО Велики Преслав е одобрен с Решение № 414 / 07.12.2017 г. на ОбС Велики Преслав.

Проектът за изменение се изработва по задание, съставено съгласно чл.125, ал.2 от ЗУТ, и след разрешение, съгласно Решение № 166 в протокол № 16 / 17.11.2020 г. на ОбС Велики Преслав.

Поземленият имот, предмет на плана, е с идентификатор 58222.71.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велики Преслав, одобрени със Заповед № РД-18-44 / 09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Към проекта е приложена № 15-877046-25.09.2020 г., издадена от СГКК-Шумен

1.1. Данни за имота:

- местоположение: в м. "Курията" в землището на гр. Велики Преслав, северозападно от града; намира се южно от републикански път II-74 – втори клас, Търговище-Велики Преслав, и има достъп от него чрез пътна връзка (част от републиканския път) с дължина около 50м.;

- трайно предназначение на територията по данни от кадастралната карта – земеделска;

- начин на трайно ползване – за летище, аерогара;

- форма – неправилна, многоъгълна, издължена в посока северозапад-югоизток (размери около 400 м / 100 м), с площ по КК 36801м²;

- граници:

= на север граничи със 7 бр. ПИ с идентификатори 58222.71.20, 58222.71.21, 58222.71.22, 58222.71.23, 58222.71.26, 58222.71.27 – ниви, и 58222.71.48 – нива и ПИ с идентификатор 58222.503.11 - задънена отсечка, част от републиканския път;

= на североизток, изток и юг - ПИ с идентификатор 58222.71.52 – селскостопански път;

= на запад – с 3 бр. ПИ с идентификатори 58222.71.51 - селскостопански път: 58222.71.45 и 58222.71.46 – ниви;

- релеф – равен, с надлъжен наклон около 2% в посока северозапад-югоизток, напречен наклон около 2,3% в посока югозапад-североизток.

- заварено застрояване – няма; запазена е бетонната настилка на пистата, която е силно амортизирана.

ПИ с идентификатор 58222.71.50 е бил селскостопанско летище, но сега то не функционира. В действащия ОУП на община Велики Преслав, одобрен с Решение № 414 от 07.12.2017 г. на ОбС-Велики Преслав, е означен като урбанизирана територия, устройствена зона за "Транспорт и техническа инфраструктура" (Т - в сиво). Това не съответства на данните в КК, но промяна на предназначението на земята не се налага, защото съгласно § 12а, ал.6 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за собствеността и позването на земеделските земи:

“...когато сградите и съоръженията са изградени върху земеделски земи извън границите на населените места ... преди влизането в сила на отменения Закон за опазване на обработваемата земя и пасищата от 1973 г., се счита, че предназначението на земята е променено и процедурата за промяна на предназначението по реда на ЗОЗЗ и на този правилник не се провежда...”

Според действащия ОУП на община Велики Преслав, одобрен с Решение № 414 от 07.12.2017 г. на ОбС-Велики Преслав, съседният на север ПИ с идентификатор 58222.71.48 също е маркиран в сиво, следователно – не е земеделска земя, както е отразен в изтеглената справка от кадастралната карта.

Голям брой земеделски имоти между град Велики Преслав и бившето селскостопанско летище, разположени двустранно на републиканския път, са заштриховани с вертикални светлокафяви линии и означени “Зз2”. Това са имоти с допустима промяна на предназначението, които вероятно ще бъдат за производствено-складови дейности (ПСД). Така ОУП е създал предпоставки северозападно от града да се развие нова производствена зона.

1.2. Инвестиционни намерения:

Инвестиционните намерения на възложителите на проекта са продиктувани от актуалните за съвременната обстановка проблеми при добива и потреблението на електроенергия и свързаните с тях въздействия върху околната среда. В съответствие с енергийната стратегия на Република България, плановите и програмите за насърчаване на производството на енергия от възобновяеми източници, както и с целите на Европейския съюз – чрез Зелената сделка до 2050 г. да се постигнат нулеви нетни въглеродни емисии, собствениците на поземления имот предвиждат проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на фотоволтаична централа (ФВЦ).

Това намерение изисква:

- на първо място - промяна на устройствената зона на урбанизираната територия в границите на имота – от “Транспорт и техническа инфраструктура” (Т) в “Чисто производствена зона” (Пч); за тази цел е изработен проект за изменение на ОУПО Велики Преслав, който засяга само ПИ с идентификатор 58222.71.50. Той се внася за одобряване едновременно с ПУП-ПЗ.

- на второ място – изработване на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 58222.71.50, с оглед да се създаде устройствена основа за осъществяване на предвидената дейност.

ФВЦ ще бъде с инсталирана мощност до 2.5 MWp.

2. ДАННИ ЗА ПРОЕКТА

2.1. Териториален обхват

ПУП- ПЗ обхваща само един имот - ПИ с идентификатор 58222.71.50. Той е част от кадастрален район 71, в който са включени земеделски имоти – ниви.

2.2. Транспортен достъп

Имотът има осигурен достъп от републиканския път П74 Търговище-Велики Преслав, поради което няма да се проектира нова пътна връзка. Той е достъпен и откъм селскостопанските пътища, с които граничи на югоизток и на югозапад.

2.3. Предназначение на имота

Предвижда се новото предназначение на имота да бъде “за производствени и складови дейности (ПСД)”, с показатели на устройствена зона от разновидност “чисто производствена (Пч)”, и по-конкретно: за енергопроизводствен обект - фотоволтаична централа.

Съгл.чл.24 (1) от Наредба № 7 / 22.12.2003г. за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, зони “Пч” се застрояват само с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения. В случая – застрояването в ПИ с идентификатор 58222.71.50 ще се състои само от съоръжения за енергопроизводство от слънчева енергия.

Естеството на предвижданата производствена дейност не е свързано с вредно въздействие върху околната среда и с фактори, застрашаващи човешкото здраве (вредни отпадъчни технологични продукти, излъчване на вредни емисии в атмосферата, повишени нива на вибрации, шум, замърсявания, електромагнитни полета и др). Не е известно в близост да има други имоти, в които да се извършва дейност с вредно въздействие върху околната среда.

ПИ с идентификатор 58222.71.50 не попада в защитени територии по Закона за защитените територии, Закона за биологичното разнообразие и Закона за културното наследство.

2.4. Инженерни мрежи

Инвестиционното намерение не изисква захранване на имота с ел.енергия, топлинна енергия, газ, вода (не се отделят и отпадъчни води), поради което план-схеми по тези части не са възложени и не са изработени.

Присъединяването на ФВЦ към електроразпределителната мрежа ще стане в точка, определена от ЕРП-Север, за което ще бъде изготвен ПУП-Парцеларен план.

3. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

Проектът за изменение на ОУПИ Велики Преслав в съответствие с Наредба № 8 от 2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

На един чертеж са представени:

3.1. Извадка от действащия ОУПО, одобрен с Решение № 414 / 07.12.2017 г. на ОбС Велики Преслав, в М:5000;

Тя включва ПИ с идентификатор 58222.71.50 с предназначение "Транспорт и техническа инфраструктура" (Т), за който се предвижда промяна на устройствената зона, както и части от съседните имоти.

3.2. Проектно решение в същия мащаб, с нанесено ново предназначение "за производствени и складови дейности (ПСД)", с показатели на устройствена зона от разновидност "чисто производствена (Пч)".

В съответствие с Наредба № 7 от 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, както и със заданието на възложителя, проектът предвижда следните характеристики на застрояването:

показатели на застрояване	проектни	норматив
= плътност	Пзастр. – 50 - 80%	50 - 80 %
= интензивност	Кинт. - 1.0 - 2.5	1.0 - 2.5
= озеленена площ	Позел. – 20 - 40%	20 - 40%
	в т.ч. 1/3 с дървесна растителност	

Съставил:



(арх. Анна Енчева)