



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

Възложители:

"ЕНЕРФИН" ЕООД гр.Варна

.....

(Емил Й. Тасков)

## ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

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

ФАЗА: Окончателен проект



Проектант.....

(арх. Анна Енчева)

## СЪДЪРЖАНИЕ

на проект за ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ  
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 ПУП-ПЗ за ПИ идентификатор 58222.71.50.
3. Скица № 15-877046-25.09.2020г., изградена от СГКК-Шумен, на ПИ с идентификатор 58222.71.50.
4. Проект за ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ на ПИ с идентификатор 58222.71.50 - лист 1/1

Съставил:



(арх. А. Енчева)

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към проект за ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ  
на ПИ с идентификатор 58222.71.50,  
местност “КУРИЯТА” в землището на гр. Велики Преслав

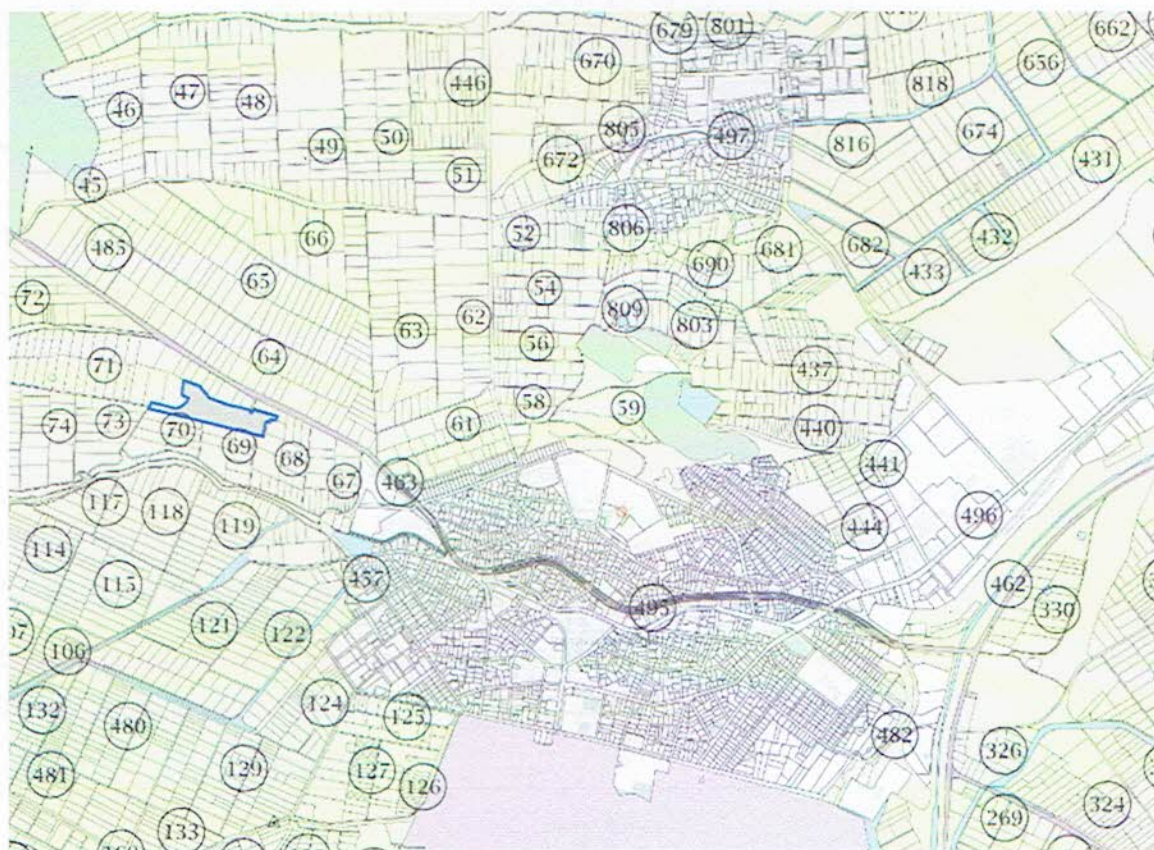
### 1. ОБЩИ ДАННИ

ПУП-ПЗ 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. Със същото решение е разрешено и изработването на проект за изменение на ОУПО относно същия имот. Двата проекта се предствят за одобряване едновременно.

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 П-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 36801м<sup>2</sup>;
- 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.

Нещо повече – 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. Ще се монтират около 5555 бр. фотоволтаични модули тип Longi LR4 450 Wp всеки. Инверторите ще бъдат 25 бр. Huawei SUN2000-100KTL.

Монтажът на модулите ще се извърши с подреждане в редици, без взаимно засенчване. Модулите ще се поставят върху метални конструкции, закрепени към терена на бившето летище, част от който е с бетонна настилка. Начинът на закрепване към терена ще бъде решен в техническия проект.

В поземления имот не се предвижда застрояване със сгради.

## **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.

Планът за разполагане на фотоволтаичните модули ще бъде определен в инвестиционния проект. В имота ще се осигури възможност за озеленяване с тревна растителност в рамките от 20% до 40% от неговата площ. Върху 1/3 от тази площ (по северната граница на имота) трябва да се засади дървесна растителност, без да намалява ефективността на фотоволтаичните елементи.

По границите на имота ще се изпълни подходяща ограда.

#### **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**

ПУП-ПЗ е изготвен на основание чл.59, ал.1 от ЗУТ и 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 кадастралната карта в М:2000, на която е отразено предназначението на ПИ с идентификатор 58222.71.50 съгласно действащия ОУПО Велики Преслав, с изменението, одобрено с Решение № ..... на ОбС Велики Преслав.**

#### **3.2. Проектно решение в същия мащаб, с нанесени:**

- ограничителни линии на застрояване, както следва:

= на 10,00 м от задънената отсечка от републиканския път П-74, при входа на имота (на основание чл.6, ал.3 от Закона за пътищата);

= на 5,00 м от североизточната и югоизточната граници на имота, към ПИ с идентификатор 58222.71.52 - път, публична общинска собственост (на основание чл.6, ал.3 от Закона за пътищата);

= на 3,00 м. от останалите граници към съседните имоти на север и на запад;

- матрица с параметри на застрояването, съответстващи на показателите за производствени територии от разновидност "чисто производствена зона (Пч)" по чл.24, ал.3 от Наредба № 7 / 2003 г.: по начин: свободно; по характер: малкоетажно, с височина на съоръженията до 10 м. плътност Пзастр. 50-80%, интензивност Кинт. 1.0-2.5, озеленяване Позел. 20-40%.

- таблица с проектните показатели на застрояване.

### 3. УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

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% в т.ч. 1/3 с дървесна растителност	20 - 40%

При неправилните очертания на кадастралните граници, максималната плътност на застрояване от 80 % може да не бъде достигната.

Определянето на минимална стойност на Кинт. за фотоволтаична центала е условно. При равен терен и подреждане на еднаква височина (1 ет), застроената площ на конструкцията на фотоволтаичните модули няма да покрие цялата площ на поземления имот, т.е. Кинт. няма да достигне минималната стойност 1,00.

Съставил:



(арх. Анна Енчева)