

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ: ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП ЗА ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1 ПО ПЛАНА НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ТИЕРА ДЕЛ СОЛ 002" ЕООД

1. Цел и основание

Основната цел на частичното изменение на ОУП на Община Велико Търново е поради възникване на инвестиционно намерие, при което е необходимо промяна на текущите технически параметри на устройствената зона на ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1 по плана на Община Велико Търново. В действащия ОУП е установена устройствена зона „Зз“ - Земеделски земи. Предвижда се зоната да се промени в „Пл“ - Предимно производствена зона, за да отговаря на конкретните инвестиционни намерения.

Изменението на Общ устройствен план на Община Велико Търново за ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1 в землището на село Леденик е възложено за изработване от Възложителя, на основание чл.134 (1), т.2 от ЗУТ.

Проектът за изменение е изготвен в М 1:5000.

2. Обща характеристика

Съгласно влезлия в сила общ устройствен план на Община Велико Търново за ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1 в част „Прогноза“ за разглежданите имоти е установена устройствена зона „Зз“ - Земеделски земи.

Поради възникване на инвестиционно намерие от собственика на имотите е необходимо промяна на текущите технически параметри на устройствената зона за ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1 в землището на село Леденик. Съгласно чл.134 (1), т.2 се изисква частично изменение на общия устройствен план за постигане на по-високи показатели.

Предвижда се зоната да се промени в „Пл“ - Предимно производствена зона, чийто показатели са Пл - 60%; Оз - 40%; Кинт - 1,2; Нmax - 10 m (<Зет.), свободно застрояване (е)

"ДЕС 002" ЕООД е собственик на 43253.102.2 и 43253.101.1, разположени в северозападната част на село Леденик, което ѝ дава права по чл.134, ал.1, т.2 и ал.3 от ЗУТ.

Изходните данни за проектиране са:

- фрагмент от ОУП на северозападната част на село Леденик по плана на Община Велико Търново;
- скици на ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1 в с. Леденик;

3. Описание на разработката

Общи положения

При изработването на Частично изменение на ОУП на Община Велико Търново са взети пред вид изискванията на Възложителя инвеститор, реалните възможности за изменение, както и законната и нормативна уредба.

Кратко описание

Изменението на ОУП на Община Велико Търново е с обхват ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1, разположени в северозападната част на село Леденик.

Успоредно с изменението на ОУП се изработва и Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация (ПЗ), с който се илюстрират инвестиционните намерения на възложителя, зоните и параметрите на застрояване, отговарящи на изискванията за проектиране.

4. Недвижимо културно наследство

В обхвата на изменението на ОУП на Община Велико Търново за ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1, разположени в северозападната част на село Леденик., не се засягат обекти на Недвижимо културно наследство – регистрирани археологични обекти, войнишки паметници и възпоменателни плочи.

5. Инженерни мрежи и съоръжения

Инженерните мрежи и съоръжения, разглеждани в Общия устройствен план на Община Велико Търново не се променят с изменението на проекта.

Частите Електроснабдяване и ВИК ще бъдат изпълнени съобразно планировъчната структура на ПУП – ПЗ. Проектите ще бъдат съгласувани със съответните експлоатационни дружества. Електроснабдяването на обекта ще се осъществи от съществуващи инфраструктурни обекти въз основа на издадените становища от съответните експлоатационни дружества.

6. Правила и нормативи за прилагане на проекта за изменение

Раздел I

1. С прилагане на проекта за Частично изменение на ОУП на Община Велико Търново и при спазване на постановките, залегнали в правилата за неговото прилагане се гарантира съвместяването на личните и обществени интереси за постигане на крайната цел, ненарушаване на жизнената среда и съхранение на ландшафтните територии.

2. Зоната с определен устройствен режим за ползване и застрояване в зависимост от специфичното си предназначение, на изменението на ОУП е:

Предимно производствена зона (Пп) за изграждане на фотоволтаична електроцентрала със следните показатели:

Плътноста на застрояване (Пзастр.)	- 60%
Минимална озеленена площ (Позел.)	- 40%
Интензивност на застрояване (Кинт)	- 1.2
Максимална допустима височина (Нmax)	- 10.0m

Начин на застрояване – „свободно“ (е)

Обобщен Баланс на територията - Изменение на Общ устройствен план на Община Велико Търново.

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА								
Наименование на териториалния елемент	Площ съществуващи елементи		Площ на проектни елементи		Увеличение площ /ха/	Намаление площ /ха/	Изменение %	
	площ /ха/	%	площ /ха/	%				
Територии с общо предназначение								
1. Жилищни функции	4982,39	5,62	4982,39	5,62				
2. Обществено обслужващи функции	115,98	0,13	115,98	0,13				
3. Производствени дейности	980,37	1,11	1010,26	1,14	23,89		2,42	
4. Складови дейности	12,57	0,01	12,57	0,01				
5. Рекреационни дейности, курорти и вилни зони	1787,58	2,02	1787,58	2,02				
6. Озеленяване, паркове и градини	148,88	0,17	148,88	0,17				
7. Спорт и атракции	5,63	0,01	5,63	0,01				
8. Комунално обслужване и стопанство	261,63	0,30	261,63	0,30				
9. Земеделски територии, в т.ч.:	0,00		0,00					
9.1. Обработваеми земи-ниви	38035,38	42,93	38035,38	42,93				
9.2. Обработваеми земи-трайни насаждения	1463,23	1,65	1463,23	1,65				
9.3. Необработваеми земи	853,35	11,12	9829,45	11,09		23,89	-0,24	
10. Горски територии, в т.ч.:	0,00		0,00					
10.1. Гори	27220,13	30,72	27220,13	30,72				
10.2. Защитни гори	0,00	0,00	0,00	0,00				
10.3. Рекреационни гори	0,00	0,00	0,00	0,00				
10.4. Горски земи	353,97	0,40	353,97	0,40				
11. Водни площи	1003,23	1,13	1003,23	1,13				
12. Транспорт и комуникации	810,50	0,91	810,50	0,91				
13. Техническа инфраструктура	75,59	0,09	75,59	0,09				
14. Недефиниран НТП и функция	39,91	0,05	39,91	0,05				
16. Гробищен парк	34,50	0,04	34,50	0,04				
17. Смесена обслужваща производствена зона	1186,57	1,34	1186,57	1,34				
Защитени и нарушени територии								
А) За природозащита	2,75	0,00	2,75	0,00				
Б) За опазване на културното наследство	76,03	0,09	76,03	0,09				
В) С особена териториално-устройствена защита	103,43	0,12	103,43	0,12				
Г) За възстановяване и рекултивация	0,00	0,00	0,00	0,00				
Д) С активни и потенциални свлачища и срутища	0,00	0,00	0,00	0,00				
Е) Други нарушени територии	48,40	0,00	48,40	0,00				
Ж) Обща площ (с отчитане на припокриването)	230,60		230,60					
Обща площ:	88607,98		88607,98					

3. Органи за управление на устройствените процеси включващи:

- Орган на местното самоуправление
- Орган на контрол

В органите за управление влиза обслужващият орган по устройство на територията, който ще се грижи за:

- проектантът да е техническо правоспособно лице, съгласно изискванията на чл. 229 и чл. 230 от ЗУТ;
- в проекта за промяна на ОУП да се промени видът на територията от устройствена зона „Зз“ - Земеделски земи на „Пп“ - Предимно производствена зона;

- в проекта за промяна на ОУП да се определят устройствената зона и режимът на устройство на ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1 в землището на село Лепени в зависимост от основното предназначение на територията съгласно предвиденията по чл. 36 от Наредба 7 от ЗУТ;

- в проекта ОУП да се предвиди подходяща връзка със съществуващата инфраструктура;

- в проекта ОУП да отразят съседните имоти със съответните реквизити и конкретно предназначение, съгласно изискванията на Наредба 8 от ЗУТ;

Процесиране и прилагане на Проекта за частично изменение на ОУП

- Проверка и контрол на подробните проекти за съответствие с проекта за изменение на ОУП.
- Проверка и контрол на проектите, касаещи разрешението за строеж
- Контрол на работата строителство.

4. Орган на експертиза

Този орган е експертният съвет по устройство на територията, назначен със заповед на Кмета на общината.

5. Орган на контрол

Административният контрол се осъществява от общинска служба, а държавният технически контрол в устройството, застрояването и строителството се осъществява от специално създадена инспекция.

Раздел II - Узаконяване на проекта за изменение на ОУПО

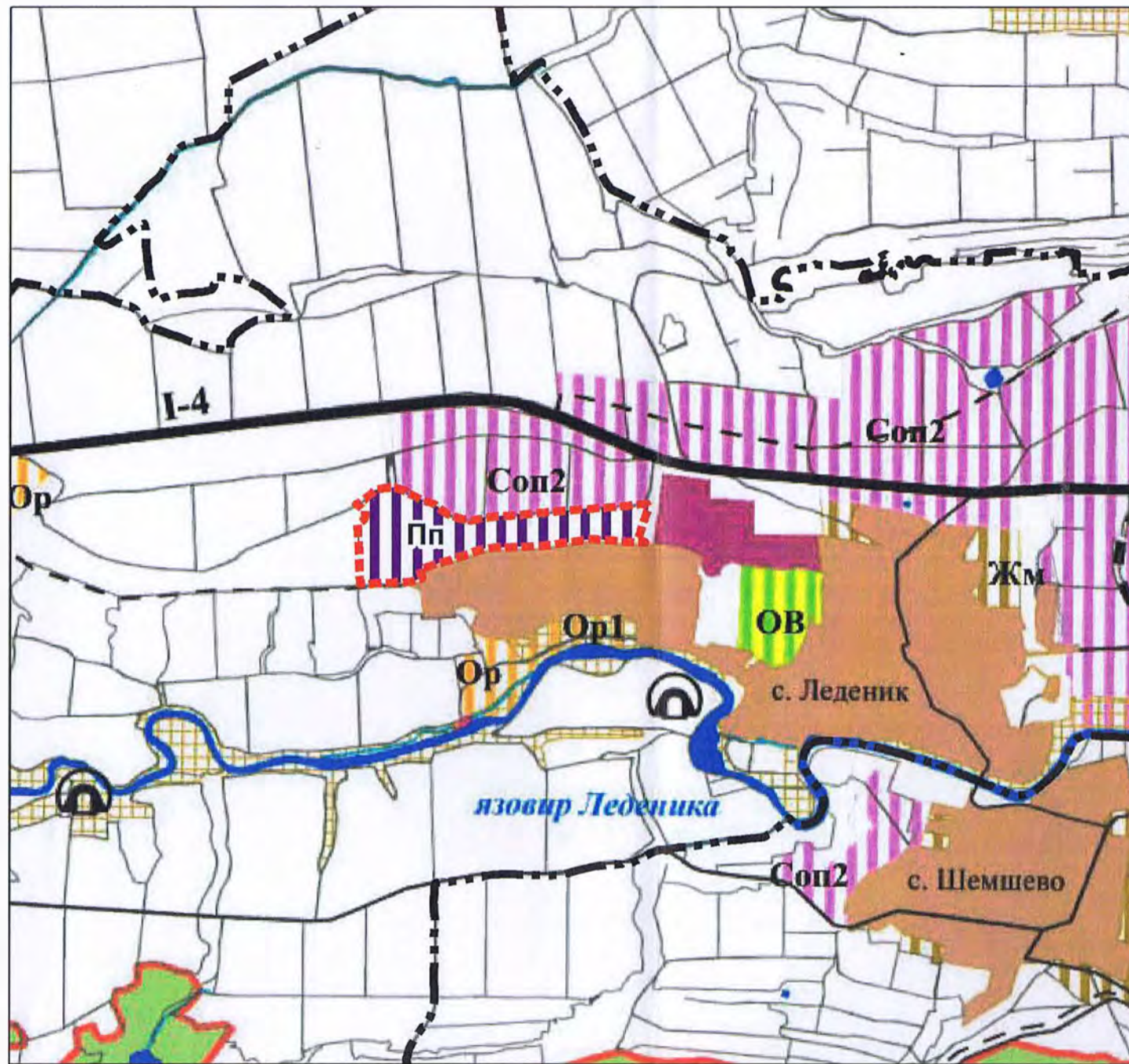
Процедурите по одобряване на проекта за изменение на ОУПО са:

- Одобряването става съгласно постановките на Раздел III от ЗУТ и от органите, оторизирани за това
- Допустимите и недопустимите дейности за устройствената зона се подчиняват на Наредбите на МРРБ, МЗ и МОСВ
- Сроковете и валидността на изменението съвпада с този на приетия ОУПО
- След одобряване на проекта, той става задължителен Акт за устройство на територията

Приложение: Проект за частично Изменение на ОУП за ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1 в землището на село Леденик.

Изготвил:





 Граница на разработката

 Предимно производствена зона (Пп)

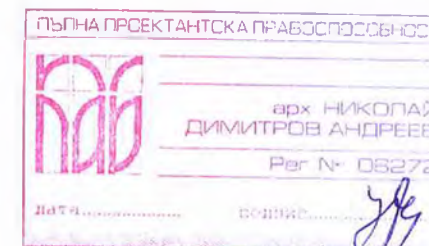
Устройва се съгласно чл.22 и 25 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Пзастр-60%, Кинт-1,2. Позел-40%, Нмакс(етажи)- 10(3). В Пзастр. се включват всички технологични пътища и обслужващи открити площи. не се отнася за съоръжения.

Обект:
Частично изменение на ОУП на община Велико Търново за имоти № 43253.102.2 и 43253.101.1, в землището село Леденик, Община Велико Търново с цел обособяване на територия за обект "Фотоволтаична електроцентрала" с предназначение "Предимно производствена зона" М 1:25000

Възложител: Община Велико Търново



"Гис Про" ЕООД
гр. Варна, ул."София" 6, ет.5.



Проектант: инж. арх. Николай Андреев дата: 01.2023