

АРХ-ПРОЕКТ КОНСУЛТ ЕООД

гр. София, ул. "Сава Огнянов" № 2, ет. 3

e-mail: ira_kaneva@dbv.bg

ЗАДАЧА: Изменение на Общ устройствен план на община (ОУПО) Раднево, за
ПИ с идентификатори № № 47500.34.323, 47500.14.142, 47500.14.249, землище
с.Маца, общ. Раднево, обл. Стара Загора.

Възложител: „ЕКОТРИ“ ООД - Раднево

Ръководител проект:

/арх.Ира Кънева/

Управител:

“Арх-Проект Консулт”ЕООД

/Ася Христозова/

София, юли 2021г.

АВТОРСКИ КОЛЕКТИВ

- 1. арх. ИРА КЪНЕВА – ръководител изменение проект**
- 2. урб. БОЙКО КЕРМЕКЧИЕВ – пространствено развитие**
- 3. ДОБРОМИР ГАНЕВ - екология**
- 4. арх. техн. АПОСТОЛ РАНГЕЛОВ – графично оформяне на проекта**

1. ВСЪПИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Проектът за Изменение на Общ устройствен план на община (ОУПО) Раднево, касае ПИ с идентификатори № № 47500.34.323, 47500.14.142, 47500.14.249, в землището на с.Маца, община Раднево, обл. Стара Загора.

2. ОСНОВАНИЕ

Необходимостта от изготвяне на изменение на ОУПО Раднево, за ПИ с идентификатори № № 47500.34.323, 47500.14.142, 47500.14.249, местност „Комсал“, землище с. Маца, е породено от настъпили промени в общественно-икономическите условия и по конкретно - инвестиционен интерес за изграждане на фотоволтаичен парк и създаване на нови работни места на територията на община Раднево.

Основание за започване на действия за промяна на ОУПО Раднево е Заявление от фирма „ЕКОТРИ“ ООД със седалище на управление гр. Раднево, въз основа на инвестиционна инициатива за промяна предназначението на горепосочените поземлени имоти. Проектът за изменение се процедира на основание **Решение на Общински съвет № 410, Протокол № 35/24.06.2021 г.**, чл. 5, ал. 8 от Наредба № 8 и чл. 134 (1) т.1 от ЗУТ, възложено е за изработване на „АРХ-ПРОЕКТ КОНСУЛТ“ ЕООД и засяга горе-посочените поземлени имоти.

Решението предлага проект за изменение на Общия устройствен план на Община Раднево, одобрен с Решение № 1055, Протокол № 64/27.06.2019 г. на Общински съвет Раднево, обнародван в ДВ бр. 58/23.07.2019 г. и е с обхват на трите поземлени имоти.

Изменението на ОУПО Раднево се изготвя в М 1:25 000 и М 1:10 000, съгласно договорените отношения с Възложителя.

Съгласно становището на РИОСВ – Стара Загора, не се изисква ЕО и ОС, а изготвяне на преценка за необходимост от ЕО.

3. ОБЩА ТЕРИТОРИАЛНА ХАРАКТЕРИСТИКА

По действащият Общ Устройствен план на Община Раднево, одобрен с Решение №1055, Протокол № 64/27.06.2019 г., на заседание на ОбС Раднево, обнародван в ДВ. бр. 58/23.07.2019 г., поземлените имоти предмет на изменението се намират в землището на с. Маца, местност „Комсал“ общ. Раднево и граничат: на север и изток с обработваеми земи, на юг и северозапад с горски територии, на запад с ливади и обработваема земя. Разглежданата територия е земеделска - обработваеми земи, като ПИ № 47500.34.323 е нива седма категория, ПИ № 47500.14.142 е нива осма категория и ПИ № 47500.14.249 е нива девета категория. Имотите са неполивни, частна собственост с обща площ 389,8 дка. Същите се обслужват от полски път от изток.

4. ИЗХОДНИ ДАННИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ:

Изходните данни за проектиране на изменение на ОУПО са:

- Копие от актуални скици на горе посочените поземлени имоти от АГКК;
- Извадка от действащ ОУПО Раднево, обнародван в ДВ. бр. 58/23.07.2019 г.;
- Становище от РИОСВ – Стара Загора, НИНКН към МК и други необходими ведомства и институции, при необходимост;

Проектът отговаря на Закона за устройството на територията, Наредба №7 за правила и нормативи на устройствените територии и зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

5. ИЗМЕНЕНИЕ на ОУПО - ПРОЕКТ:

Изменението на ОУП на Община Раднево касае, промяна на неурбанизирани територии в урбанизирани. Изискванията на възложителя са, за подготвяне на необходимата планова основа за осъществяване на инвестиционният интерес за изграждане на фотоволтаична централа (ФЕЦ), разположена на територията на ПИ № № 47500.34.323, 47500.14.142, 47500.14.249 с обща площ от 389,8 дка. Предвижда се, че ФЕЦ ще бъде изградена на земеделска земя, ниска категория и ще се промени предназначението, в разновидност **“Предимно производствена зона” (Пп)**. Това ще бъдат терени за застрояване със съоръжения, в това число и обекти на електропроизводството. Предназначението на устройствената зона е за предимно - производствени дейности, чиято специфика и конкретни функции се задават с ПУП (Подробен устройствен план).

Параметрите на застрояване в **“Предимно производствена зона” (Пп)** са:

- *Макс. плътност на застрояване до 80%;*
- *макс. КИИТ до 2,0;*
- *мин. Озеленена площ от 20% до 40%;*

Имотите върху, които ще се изгражда фотоволтаичната централа и съоръженията около тях са свободни терени, с добра транспортната достъпност от полски път до общински и републикански пътища.

Поземлените имоти, предмет на изменението на ОУПО са отразени в графичната част в мащаб 1:10 000. Изменението на ОУПО и изработване на ПУП се процедират едновременно. След влизането в сила на Изменението на ОУПО, се издава заповед за одобрение на Подробен Устройствов План (ПУП), с който ще се детайлизират инвестиционните намерения на Инвеститора, зоните и параметрите на застрояване, отговарящи на нормите за проектиране.

5.1. Недвижимо Културно Наследство

В обхвата на разглежданата територия, не съществуват обекти на НКН – регистрирани обекти по списаците на НИНКН, археологически обекти в АКБ-БАН, войнишки паметници и възпоменателни плочи. Действащият ОУП на община Раднево е съгласуван с НИНКН-МК. Техническото задание за изменение на ОУПО, касаещи горе - посочените поземлени има становище от НИНКН към МК.

5.2. Инженерни мрежи и съоръжения

Инженерните мрежи и съоръжения разглеждани в Общия устройствен план на общината не се променят с изменението на проекта.

Частите Електроснабдяване, ВиК и Пътна инфраструктура ще бъдат изпълнени съобразно разчетите и планировъчната структура на ПУП, за поземлените имоти.

Проектите ще бъдат съгласувани съответно с експлоатационните дружества в общината. Становищата ще се приложат към съответните проекти. Електрозахранването ще се осъществява от самия фотоволтаичен комплекс. Водоснабдяването с питейна вода, ако такова е необходимо съгласно инвестиционните проекти, по всяка вероятност ще бъде осъществена от водопроводната мрежа на с.Маца. Всички експлоатационни трасета ще бъдат проведени по съществуващи комуникации, захранващи имотите.

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПРОЕКТА - ИЗМЕНЕНИЕ

Настоящите правила и нормативи са разработени на основание чл. 23, ал. 2, т. 15, буква (з) от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове (Обн. ДВ бр. 57/2001 г.).

Раздел I

С прилагането на проекта за Изменение на ОУП на Община Раднево и при спазване на постановките, залегнали в правилата за неговото приложение се гарантира съвместяването на личните и обществени интереси за постигане на крайната цел, не нарушаване на жизнената среда. Правомощията и инициативите по прилагане на изменението са законово определени и всички последващи действия се съобразяват с това.

Раздел II.

1. Зониране, режими

С одобряването на изменението и правилата и нормативите към него, предлаганото зониране, като характер на застрояване и параметри към съответна зона става задължителна по отношение прилагането на плана. При възлагане и изработка на подробен устройствен план (ПУП) за предлаганата територия е необходимо характера на застрояване и натоварването на територията да отговарят на тези предвидени в проекта за изменение на ОУПО Раднево.

Зоната с определен устройствен режим за ползване и застрояване в зависимост от специфичното си предназначение, на Изменението на ОУПО е:

Територия с разнородност на устройствена зона

Предимно производствена зона (Пп), със следните показатели:

Плътност (процент) на застрояване (П застр.%) _____ до 80%

Минимална озеленена площ (П озел.%) _____ от 20% до 40%

Интензивност на застрояване (КИНТ) _____ до 2,0

Раздел III.

1. Изисквания за Подробни Устройствени Планове

Общият устройствен план се прилага чрез разработване на подробни устройствени планове. Проблемите на регулацията, строителните линии и граници, обемно – пространствения характер на застрояването са обект на подробен устройствен план, който се изработва с изискванията, заложи в изменението на ОУПО и се съгласуват с РИОСВ – Стара Загора и експлоатационните дружества и ведомства, съгласно ЗУТ. Проектът за изработване на ПУП се процедира на основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ.

Общи разпоредби

Раздел IV.

1. Органи на управление за устройствените процеси, включващи:

Орган на Местното самоуправление, Орган на контрол;

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

- Процедиране и прилагане на Проекта за изменение на ОУПО;
- Проверка и контрол на подробните проекти за съответствие на проекта за изменение на ОУПО;
- Проверка и контрол на проектите, касаещи разрешението за строеж;
- Контрол в самото строителство;

2. Орган на експертиза

Този орган е Експертният съвет по устройство на територията, назначен със Заповед на Кмета на общината.

3. Орган на контрол

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

Изменение на ОУПО - заключителни разпоредби

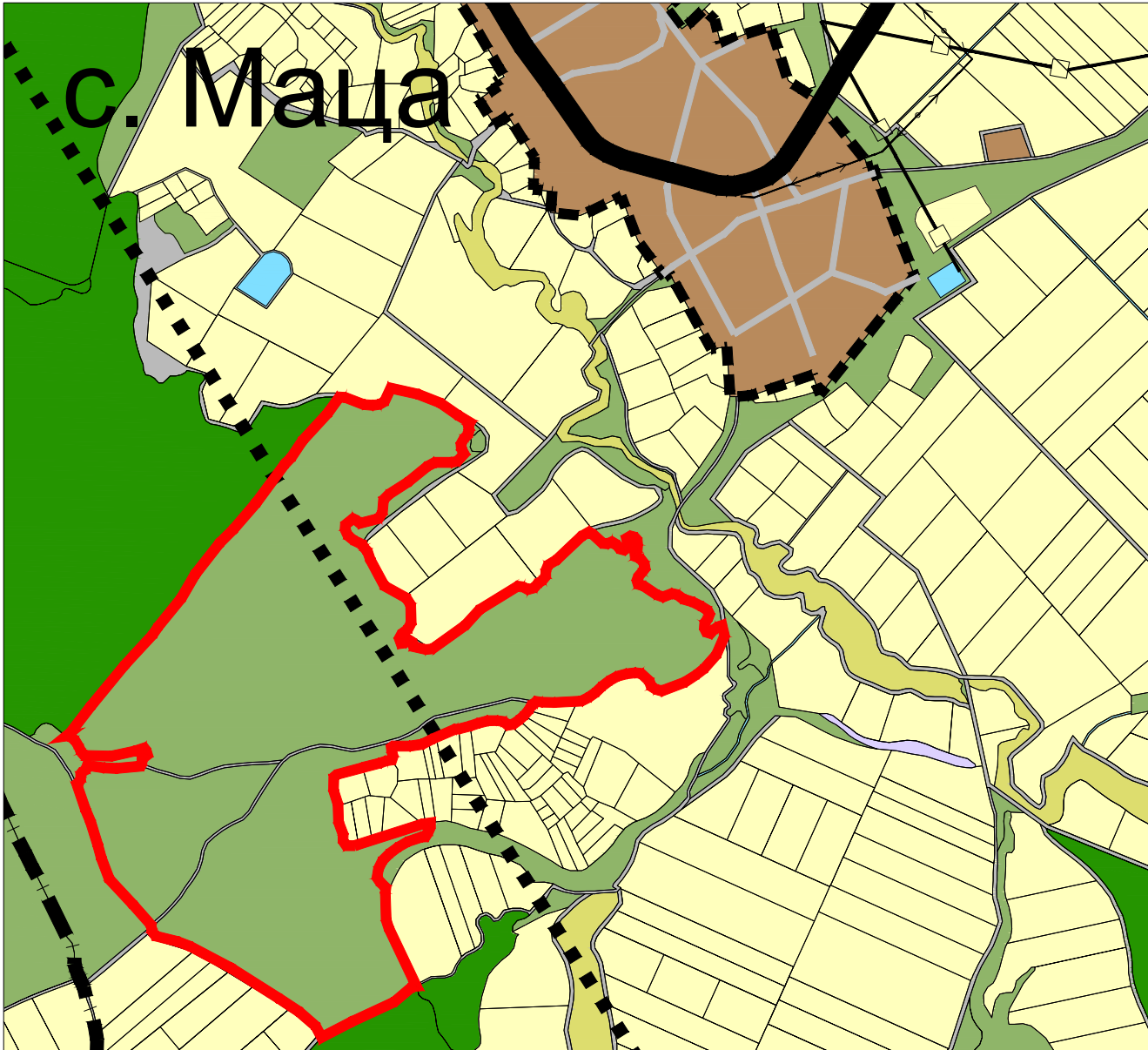
Раздел V.

Процедурите по одобряване на проекта за изменение на ОУПО са:

- Одобряването става съгласно постановките на глава седма, Раздел III от ЗУТ, и от органи оторизирани за това;
- Допустимите и недопустими дейности за устройствената зона се подчинява на Наредбите на МРРБ, МЗ и МОСВ;
- Сроковете и валидността на изменението съвпада с този на приетия ОУПО;
- След одобряването на Проекта, той става задължителен **Акт за устройство на територията;**

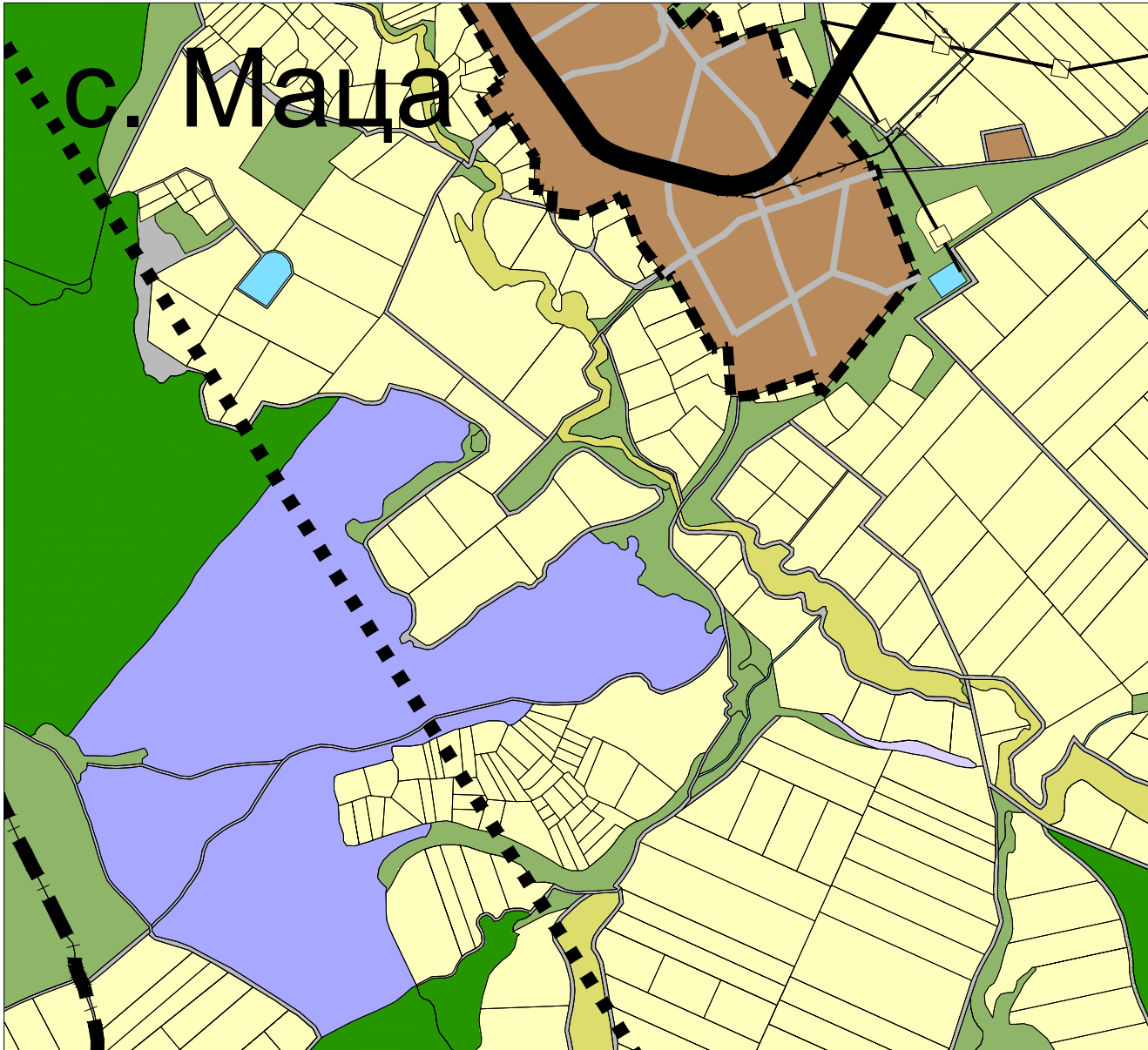
Изменение на ОУП на община Раднево за ПИ № 47500.34.323, 47500.14.142 и 47500.14.249 в землището на с. Маца, общ. Раднево, обл. Стара Загора

Извадка от действащ ОУП на община Раднево, одобрен с Решение №1055, Протокол №64/27.06.2019 год., на заседание на ОбС Раднево и обнародван в ДВ брой 58 от 23.07.2019 год.
М 1:10 000



- Обработваеми земи-ниви
- Обработваеми земи-трайни насаждения
- Ливади
- Пасища, мери
- Необработваеми земи
- Водни площи и течения
- Селскостопански пътища
- Гори
- Територии за добив на полезни изкопаеми
- Устр. зона с малкоетажно жил. застрояване - Жм
- Предимно производствена устр. зона - Пп
- Строителна граница на населено място
- Концесия "Източномаришки възлищен басейн"
- Път III- 536 от РПМ

Изменение на ОУП на община Раднево
М 1:10 000



Изменение на ОУПО Раднево		
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	"ЕКОТРИ" ЕООД	
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	"АРХ-ПРОЕКТ-КОНСУЛТ" ЕООД	
Управител:	Ася Христозова	
Главен проектант:	арх. Ира Кънева	
	СЪДЪРЖАНИЕ: ОУПО	ФАЗА: Изменение
МАЩАБ: 1:10 000	ДАТА: юли 2021 г.	ЧЕРТЕЖ №: 1/1