

ID: 657/2023

**ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА****ОБЕКТ:**

ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ОУП)  
ЗА ПИ 99.20, МЕСТНОСТ „КРАЙ СЕЛО – МАЛКИЯ ЯЗОВИР“, В  
ЗЕМЛИЩЕТО НА ГРАД ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

**1. Цел и основание**

Съгласно чл. 134(1) ЗУТ и Глава Втора за Условиата и реда за изменение на ОУПО Долна Митрополия и по конкретно чл. 9 от нея, влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато, настъпят съществени промени в общественоекономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът. За разлика от реалностите към момента на съставянето на плана, към днешна дата сериозно са променени условията, най- вече в частта енергетика. В ход е изпълнението на така наречената „Зелена сделка“, като огромен приоритет е поставен върху използването на възобновяеми енергийни източници. Тази европейска директива дава рамките за оптимално използване на възможностите за производство на електроенергия от слънчеви ветрови и други източници, като алтернатива на все повече намаляващите възможности за използване на изкопаеми горива. Всяка възможност за диверсифициране на енергоизточниците трябва да бъде използвана, особено ако тя е в сферата на производство на „зелена“ енергия, която се характеризира с почти нулев въглероден „отпечатък“. В този ред на мисли имоти с подходящият релеф, ориентация, геометрия и най- вече в близост до основните потребители, какъвто неоспоримо е ПИ 22215.99.20, собственост на Възложителя, се превръщат в изключително ценни активи на енергийните системи на регионите. Важността за използване на такива възможности за диверсификация се увеличава експотенциално в сегашната реалност и невъзможността за използване на енергийните източници доставяни или произвеждани от участниците в различни международни конфликти, както и веригите на доставка на такива, силно засегнати от конфликта и невъзможността за предвидимост, както на ценовата рамка, така и на вероятна бъдеща ескалация. Всички тези фактори недвусмислено обуславят мотивите за използването на такъв род имоти за подпомагане на енергийната система на Република България, което се възпрепятства от предвижданията на Общия Устройствен План на общината, изготвен в една съвсем друга реалност.

Друг мотив за частичното изменение е предвиждането на проектантския екип да включи частни имоти в предвиждането на плана за установяване на зона Зп – за градски паркове и градини. Предвижданията на тази зона е за благоустрояването на публични пространства, което противоречи на законите за частната собственост. Тъй като няма законова рамка която да задължи частните собственици да изграждат такъв род обекти за общо ползване, включването на имоти, частна собственост до голяма степен, саботира изпълнението на целите, заложили в плана и по същество е лишено от логика, създавайки единствено конфликти и тежести за собствениците. Този род диктат в начинът по който да се използват активите на физически лица и дружества, по никакъв начин не може да се впише демократичните и евроатлантически ценности на базата на които следва да се изграждат отношенията между различните субекти, участващи в общата цел за създаване на брутният вътрешен продукт. Вменяването на такъв род неприсъщи задължения на частните собственици освен, че по същество е нищожно, тъй като няма необходимият регламент, от друга страна ги възпрепятства от възможността им да изпълняват основната си роля в обществото, а

именно чрез изпълнение на инвестиционните им намерения да допринасят за генериране на обществено-полезни блага, както под формата на данъци, така и като създаване на допълнителна заетост и не на последно място създаване на възможности за достъп до евтини енергийни източници и диверсификация на последните.

Основен мотив за приемането на частичното изменение се явява и промяната в демографските изходни данни върху които е стъпила разработката на Общия Устройствен План започнал през 2016 година. Данните които са използвани за анализ при изработване на плана към момента са силно изменени, което се доказва от последното преброяване, разкрило значително намаляване на населението, особено в малките градове. Тези промени доведоха до преразглеждането на редица нормативи, включително до промяна на изборният кодекс. Заложените в плана зони за озеленяване несъмнено са изчислявани съгласно НАРЕДБА № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, същата влязла в сила от 13.01.2004 г. и издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Изискванията за тези площи са описани в Глава седма, *устройство на озеленени територии*, където в чл. 30 и чл. 31 са зададени нормативите за площта на обществените озеленени площи в т.ч. всички паркове, градини на база изискуеми кв.м. на жител в зависимост от големината на населеното място. Във връзка със сериозното намаление на жителите на град Долна Митрополия, следва да се приеме, че и необходимостта от този род устройствени зони като площ е значително намаляла. Това дава и основания част от тях да се освободят и да се даде възможност за изменението им в друг вид устройствени зони, в който чрез изпълнение на инвестиционните намерения на собствениците им да се даде възможност за разкриване на нови работни места и по този начин, притеснителната тенденция за обезлюдяване на малките населени места да се прекрати.

Изменението на Общ устройствен план на град Долна Митрополия за ПИ 99.20 в местността Край село-малкия язовир е изготвено на основание Решение № 770 от Протокол 55/31.05.2023 г. на Общинския съвет с допускане на частично изменение в обхват ПИ 99.20, във връзка с проект за изменение на Подробен устройствен план – План за застрояване.

Изменението на Общ устройствен план на град Плевен за ПИ с идент. 99.20 е възложено за изработване от собственика на имота.

Проектът за изменение е изготвен в М 1:2 000.

## **2. Обща характеристика**

По общия устройствен план на Община Долна Митрополия за месността „Край село – малкия язовир“ в част „Прогноза“ имотите са характеризирани в устройствена зона „Зп“ – градски паркове и градини. В масивите, разположени в близост до зоната за промяна на устройствената зона, към днешна дата има урбанизирани територии с предназначение – за производствени и складови дейности.

Проектният имот, който е частна собственост, както са и много около него, са определени за обществено ползване. Налице е несъответствие, съгласно чл. 134 (1), т. 5 ЗУТ, което налага частична промяна на Общия устройствен план в обхвата на разработката.

Тази територия е, която подлежи на развитие с цел изграждане на складови и производствени бази и енергопроизводство. Предвид горното и настъпили съществени промени в общественото-икономическите и устройствени условия, при които е разработен проекта за ОУП на Долна Митрополия и прогнозния му срок на действие от 20 години е необходимо да бъде извършена промяна на устройствената зона в една развиваща се територия с интерес за развитие.

Радослав Питовски е собственик на ПИ 99.20 в местността „Край село – малкия язовир“, което му дава права по чл.134, ал.1, т.5.

Исходни данни за проектиране: Извадка от действащия ОУП на Долна Митрополия и землището му, одобрен с Решение на Общинския съвет, актуална скица на ПИ, предмет на изменението от Служба по геодезия, картография и кадастър, гр. Плевен и Решение на Общински съвет Долна Митрополия за допускане изработване изменение на ОУП за територията;

Поземленият имот е с площ 44664кв.м.

Имотът е земеделска територия с начин на трайно ползване „без определено стопанско предназначение“ 0 категория.

### **3. Описание на разработката**

#### **Общи положения**

При изработването на Частично изменение на ОУП на град Долна Митрополия са взети предвид изискванията на собствениците на имоти, реалните възможности за изменение, както и законовата и нормативна уредби.

#### **Кратко описание**

Изменението на ОУП на град Долна Митрополия е с обхват за ПИ 99.20, разположен в местността „Край село – малкия язовир“, намиращ се в землището на града.

След влизането в сила на Частичното изменение на ОУП, ще се изработи Подробен устройствен план (ПУП) – План за застрояване (ПЗ), с който ще се илюстрират инвестиционните намерения на инвеститора - възложител, зоните и параметрите на застрояване, отговарящи на нормите за проектиране.

### **4. Недвижимо културно наследство**

В обхвата на изменението на ОУП на град Долна Митрополия за ПИ 99.20, разположен в местността „Край село – малкия язовир“, 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 град Долна Митрополия не се променят с изменението на проекта.

Частите Електроснабдяване и ВиК ще бъдат изпълнени съобразно планировъчната структура на ПУП – ПЗ и парцеларни планове. 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 град Долна Митрополия и при спазване на постановките, залегнали в правилата за неговото приложение 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 устройствена зона:

Плътност на застрояване (Пзастр.) - 80%

Минимална озеленена площ (Позел.) - 20%

## Интензивност на застрояване (Кинт) - 2.5

Строителството се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земята.

3. Органи за управление на 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:

- проектантът да е техническо правоспособно лице, съгласно изискванията на чл. 229 и чл. 230 от ЗУТ;
- с проекта за Частична промяна на ОУП да се промени видът на територията от 3п за градски паркове и градини в Пп Предимно производствена устройствена зона;
- с проекта за промяна на ОУП да се определят устройствената зона и режимът на устройство на новообразувания имот в зависимост от основното предназначение на територията съгласно предвижданията по чл. 23 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;
- Процедирание 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 самото 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 - Уzakоняване 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: Графична част за частично изменение на ОУП на град Долна митрополия за ПИ с идент. 22215.99.20.

Изготвил:

