

Приложение № 4 към чл. 8а, ал. 1 (Ново – ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г., изм. и доп. – ДВ, бр. 3 от 2018 г., изм. – ДВ, бр. 31 от 2019 г., в сила от 12.04.2019 г.) на Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Загл. Изм. – ДВ, бр. 3 от 2006 г.)

ОБЩИНА - ПЛЕВЕН

No ТСУ-92-4024-1
07 XI 2022 год.

ДО

ДИРЕКТОРА НА РИОСВ ПЛЕВЕН

ИСКАНЕ

за преценяване на необходимостта от извършване
на екологична оценка (ЕО)

от ГЕОРГ СПАРТАНСКИ
КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛЕВЕН,
ГР. ПЛЕВЕН, ПЛ. ВЪЗРАЖДАНЕ №2
(име, фирма, длъжност)

УВАЖАЕМИ Г-Н ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка на „ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ГР. ПЛЕВЕН, ВЪВ ВРЪЗКА С РЕШЕНИЯ №№ 1002, 1014, 1015, 1016, 1017 и 1018 НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ПЛЕВЕН“

(наименование на плана/програмата)

Във връзка с това предоставям следната информация по чл. 8а, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми:

1. Информация за възложителя на плана/програмата (орган или правомощено по закон трето лице):

Име: ОБЩИНА ПЛЕВЕН

Пълен пощенски адрес: ПК 5800, ГР. ПЛЕВЕН, ПЛ. ВЪЗРАЖДАНЕ
№2

Телефон/факс/ел. поща (e-mail): 0899943737

Лице за връзка: арх. НЕВЯНА ИВАНЧЕВА

2. Обща информация за предложенияя план/програма

а) Основание за изготвяне на плана/програмата - нормативен или административен акт

Със становище на РИОСВ – Плевен, №ПН 1-1ЕО/2019 г. е съгласуван Предварителен проект на Общ устройствен план (ОУП) на гр. Плевен. През 2020 г. е приет окончателния проект на ОУП, от Общински съвет Плевен. Настоящите промени се налагат поради необходимостта от съобразяване със заварените одобрени подробни устройствени планове, влезли в сила преди изработването на ОУП и характера на изпълнените за строявания, коригиране на явни фактически грешки, изразяващи се в несъответствие между общия устройствен план и действащите планове за регулация и за строяване, както и поради възникнали нови инвестиционни намерения, за чиято реализация е необходима промяна на текущите технически параметри на устройствените зони, с цел съответствието им на ОУП.

С решения на общински съвет – Плевен №№ 1002, 1014, 1015, 1016, 1017 и 1018 се дава съгласие да се измени общ устройствен план на гр. Плевен, в съответните части, относящи се до реалното ползване на имотите, за които се отнасят, а именно:

1. С Решение на общински съвет – Плевен №1002 от 28.07.2022 г. се дава съгласие да се измени общ устройствен план на гр. Плевен, относящо се за УПИ X 2916,2917, кв. 109а по плана на гр. Плевен за промяна на вида територия от „Жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно за строяване” в „Централна устройствена зона” - Ц. Одобрено е и

Техническото задание, неразделна част от предложението за изменение на ОУП – Плевен.

По Общия устройствен план (ОУП) на гр. Плевен за имотите в кв. 109а в част „Прогноза“ е показана „Жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване“ със сигнатура „28/Жк“. В действителност застрояването не е комплексно, а е в отделни урегулирани поземлени имоти. За УПИ X 2916,2917 има одобрен и влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП – ПРЗ и РУП) от 2008г., за който не е спазено изискването на чл.103а, ал.1 от ЗУТ, а именно: проектът за ОУП не е съобразен с предвиждането на заварения подробен устройствен план, одобрен до датата на издаването на разрешението по чл.124. С предишни влезли в сила ПУП-ПРЗ за всички останали имоти в кв.109а е установена „Централна устройствена зона“ – Ц и в тях застрояването е реализирано. В непосредствена близост – през улица се намират бивше училище – сега междуучилищен център за научно-техническо обучение, бивше кино – сега сграда за обществено обслужване и църква, което съответства на характеристиките на Смесена централна зона - Ц.

Налице е явна фактическа грешка, изразяваща се в несъответствие между общия устройствен план и действащите планове за регулация и застрояване на квартала. Предвид действителното състояние и вече построената сграда в съседния имот - УПИ VI общ., с която е предвидено свързано застрояване и влезлите в сила планове за регулация и застрояване (ПРЗ и РУП) устройствената зона за УПИ X 2916,2917 е логично да бъде променена в „Централна устройствена зона“ - Ц.

Съгласно влезлите в сила и действащи подробни устройствени планове за регулация и застрояване (ПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ X 2916,2917 и УПИ VI общ., в кв.109а, одобрени със Заповеди: №РД-12-1991/06.08.2008г. и №РД-12-2801/27.10.2008г. за УПИ X 2916,2917 и УПИ VI – общ. се предвижда свързано застрояване при условията на устройствена зона от тип „Смесена централна зона“ - Ц с максимална височина на основното застрояване до 15м и съответните показатели: $\Pi \leq 80$, Кинт ≤ 5 , $Oz \geq 20$.

Одобреният и влязъл в сила ОУП не е съобразен със заварения и приложен действащ подробен устройствен план.

Основната цел на проекта за частично изменение на ОУП на гр. Плевен е породена от необходимостта от поправяне на явната фактическа грешка, допусната в изработването на ОУП спрямо действащия подробен устройствен план и изразяваща се в несъответствие между ОУП и него. Инвестиционните намерения на собственика на УПИ X 2916,2917 в кв.109а са да извърши строителство на жилищна сграда с височина до 17,50м, със съответните устройствени показатели съгласно чл.36, 37 и 38 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ.

Произтичащите от основната цел задачи съответстват на изискванията на нормативната уредба за устройство на територията и на съвременните постановки за интегрирано пространствено планиране и устойчиво развитие. Затова за посочените по-горе имоти е необходимо да бъдат проведени процедурите по частично изменение на Общия устройствен план на гр. Плевен, след което да се измени и подробният устройствен план. Описаното дотук е причина за неговото частично изменение на основание чл.134, ал.1, т.5 и ал.3 от Закона за устройство на територията.

При изработването на Изменението на ОУП на гр. Плевен са взети предвид изискванията на Възложителя, законовата и нормативна уредба.

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

Зоната с определен устройствен режим за ползване и застройване в зависимост от специфичното си предназначение, на изменението на ОУП е:
Устройствена зона: „Централна устройствена зона” – Ц, установена със заварения ПУП – ПРЗ и РУП от 2008г.

Плътност (процент) на застройване (Пзастр. %) - максимум 80 %

Минимална озеленена площ (Позел.%) - минимум 20 %

Интензивност на застройване (Кинт) – максимум 5,0

Височина – от 3 до 6 етажа, максимум 17,50м

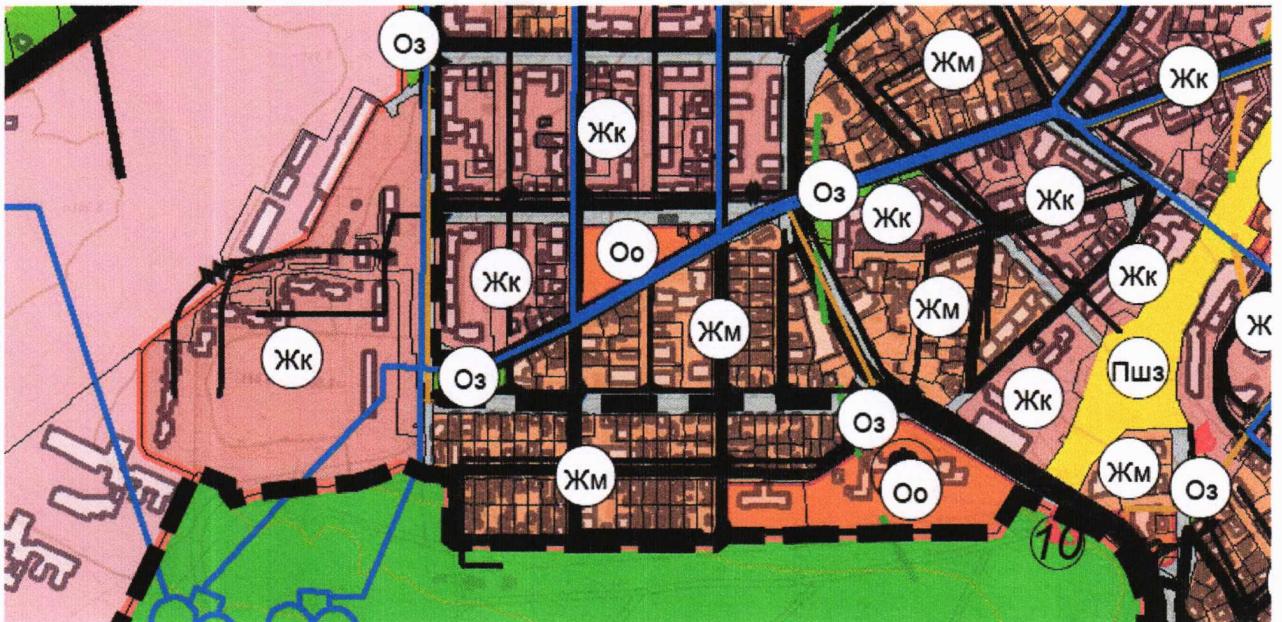
2. С Решение на общински съвет – Плевен №1014 от 28.07.2022 г. се дава съгласие да се измени общ устройствен план на гр. Плевен за УПИ VIII, УПИ IX и УПИ XXI в кв. 165а по плана на гр. Плевен за промяна на вида територия от „Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина, плътност и интензивност“-Жм в „Устройствена зона за обществено обслужване“ - Оо. Одобрено е и Техническото задание, неразделна част от предложението за изменение на ОУП – Плевен.

Настоящото предложение е с обхват УПИ VIII, УПИ IX и УПИ XXII, квартал 165а по плана на град ПЛЕВЕН, намиращи се в пределите на града на ул. „цар Самуил“. Съгласно влязъл в сила общ устройствен план за проектните имоти е установена устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина плътност и интензивност (Жм), в отколонение от действащия към 2008 година подробен устройствен план влязъл в сила преди процедирането на общия устройствен план.

Действащият към 2008 година ПУП предвижда за същите имоти устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина плътност и интензивност (Жс) и устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване със голяма височина плътност и интензивност (Жг).

С предвижданата устройствена зона за имотите Общий Устройствен План е нарушил **Чл. 103а.** (Нов - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) *В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове,* Като към момента тази „неволна грешка“ е най-ясно видима и в изпълнената 5 етажна сграда в УПИ XI съгласно одобреният ПУП, която дори е въведена в експлоатация съгласно закона.

Основната цел е частична промяна на Общий устройствен план и съобразяването му с действащите Подробните устройствени планове предхождащи Общия. Частичното изменение е допустимо съгласно чл. **134(1):**



Съгласно **точка 1** от тази алинея, Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато, настъпят съществени промени в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът. В случаят тази хипотеза е изпълнена, тъй като за изключително дългия срок от 10 години, за които е изработен планът, районът между улиците „цар Самуил“ и „Мур“ пустее. Видно е че имотите в квартала граничещи с натоварената ул. „Самуил“ не са атрактивни за ниско жилищно застрояване. В същото време този триъгълник се превръща във вторичен градски център и се насища с в последното десетилетие с множество обекти за обществено обслужване. Силно населеният „девети“ квартал, в който се изграждат над 10 000 m^2 допълнителни жилища, както и близостта до бившата школа за запасни офицери и факултетът на Висшето военно въздушно училище за цивилни специалности, които в момента са в процес на преобразуване в център за развойна дейност, има нужда от още повече площи за търговия и услуги. В отговор на това за VIII, УПИ IX и част УПИ XXII разработката предлага установяване на обществено обслужваща устройствена зона (Оо). В тези устройствени зони могат да се проектират обекти като, така необходимите в района, частни училищни школи, детски занимални, лекарски кабинети за педиатрично лечение, практики на общо

практикуващи млади специалисти, магазини за хранителни и промишлени стоки и офиси на високотехнологични компании.

Съгласно **точка 5** от същата алинея, Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато, се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана. Това е налице, тъй като общият устройствен план не е съумял да се съобрази с изискванията на закона, в частта на чл. 103а, като не е отразил действащите преди датата на започване на изготвянето му, подробни устройствени планове. В опит за поправяне на част от системните недостатъци на действащия общ устройствен план, настоящият проект за изменение предвижда установяване на установяване на обществено обслужваща устройствена зона (Оо).

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

Частите Електроснабдяване и ВиК ще бъдат изпълнени съобразно планировъчната структура на ПУП – ПРЗ. 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.

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

Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности (Оо):

Плътност на застрояване (Пзастр.) - 60%

Минимална озеленена площ (Позел.) - 30%

Интензивност на застрояване (Кинт) - 3.0

3. С Решение на общински съвет – Плевен №1015 от 28.07.2022 г. се дава съгласие да се измени общ устройствен план на гр. Плевен за УПИ II и УПИ III в кв.324 по плана на гр. Плевен за промяна на вида територия от

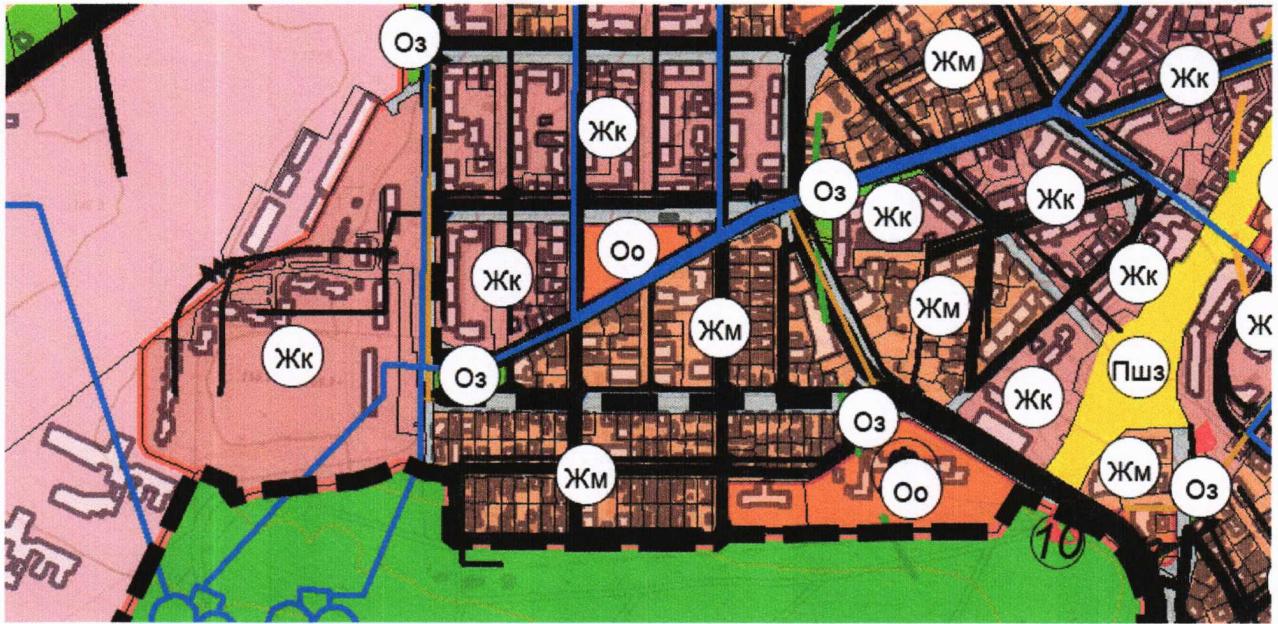
„Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина, плътност и интензивност“ – Жм в „Устройствена зона за обществено обслужване“ – Оо. Одобрено е и Техническото задание, неразделна част от предложението за изменение на ОУП – Плевен.

Настоящото предложение е с обхват УПИ II и УПИ III находящи се в квартал 324 по плана на град Плевен, в пределите на града с лице на ул. „Цар Самуил“. Съгласно влязъл в сила общ устройствен план за проектните имоти е установена устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина плътност и интензивност (Жм), в отколонение с действащия към 2006 година Подробен устройствен план влязъл в сила преди процедирането на Общия устройствен план.

Действащият към 2006 година ПУП предвижда за същите имоти устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина плътност и интензивност (Жс). Ведно с Подробния устройствен план е одобрен и Работен устройствен план с който са защитени силуети, несъвместими с установената от Общия устройствен план устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина плътност и интензивност (Жм).

С предвижданата устройствена зона за имотите Общият устройствен план е нарушил **Чл. 103а.** (Нов - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) *В проекта за Общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове,* Като към момента тази „неволна грешка“ е най-ясно видима и в изпълнената 5 етажна сграда в УПИ I съгласно одобреният ПУП и РУП, която дори е въведена в експлоатация, съгласно закона.

Основната цел е частична промяна на Общия устройствен план в обхвата на разработката и съобразяването му с действащите Подробните устройствени планове, предхождащи Общия. Частичното изменение е допустимо съгласно чл. 134(1):



Съгласно **точка 1** от тази алинея, Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато, настъпят съществени промени в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът. В случая тази хипотеза е изпълнена, тъй като в УПИ III е изграден и въведен в експлоатация един от предпочитаните от плевенчани и гостите на града търговски комплекс включващ хранителен магазин,renomиран ресторант и детски площадки. Видно е, че имотите в квартала, граничещи с натоварената ул. „Самуил“ не са атрактивни за ниско жилищно застрояване, тъй като повечето пустеят и сградите в тях се рушат. В същото време този триъгълник се превръща в пълнокръвен вторичен градски център и се насища с в последното десетилетие с множество обекти за обществено обслужване. Силно населеният „девети“ квартал, в който и в момента се изграждат над $10\ 000\text{m}^2$ допълнителни жилища, както и близостта до бившата школа за запасни офицери и факултетът на Висшето военно въздушно училище за цивилни специалности, които в момента са в процес на преобразуване в център за развойна дейност, има нужда от още повече площи за търговия и услуги. В отговор на това за УПИ II и УПИ III разработката предлага установяване на обществено обслужваща устройствена зона (Оо). В тези устройствени зони могат да се проектират обекти като така необходимите в района частни училищни школи, детски

занимални, лекарски кабинети за педиатрично лечение, практики на общи практикуващи млади специалисти, магазини за хранителни и промишлени стоки и офиси на високотехнологични компании.

Съгласно **точка 5** от същата алинея, Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато, се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана. Това е налице, тъй като общият устройствен план не е съумял да се съобрази с изискванията на закона, в частта на чл. 103а, като не е отразил действащите преди датата на започване на изготвянето му, подробни устройствени планове. В опит за поправяне на част от системните недостатъци на действащия общ устройствен план, настоящият проект за изменение предвижда установяване на обществено обслужваща устройствена зона (Оо).

При изработването на Частично изменение на ОУП на град Плевен са взети предвид изискванията на Възложителя, реалните възможности за изменение, както и законовата и нормативна уредби.

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

Частите Електроснабдяване и ВиК ще бъдат изпълнени съобразно планировъчната структура на ПУП – ПРЗ. Проектите ще бъдат съгласувани със съответните експлоатационни дружества. Електроснабдяването ще бъде от съществуващи инфраструктурни обекти въз основа на издадените становища от съответните експлоатационни дружества.

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

Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности (Оо):

Плътност на застрояване (Пзастр.) - 60%

Минимална озеленена площ (Позел.) - 30%

Интензивност на застрояване (Кинт) - 3.0

4. С Решение на общински съвет – Плевен №1016 от 28.07.2022 г. се дава съгласие да се измени общ устройствен план на гр. Плевен за урегулирани поземлени имоти IV, V, VI и VII за промяна на вида територия от „Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване до 10 м височина“ - Жм в „Жилищна устройствена зона с преобладаващо средно застрояване“ – Жс, а за урегулиран поземлен имот II от „Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване до 10 м височина“ - Жм в устройствена зона „За обществено-обслужващи дейности“ - „Оо“. Одобрено е и Техническото задание, неразделна част към предложението за изменение на ОУП – Плевен.

Настоящото предложение е с обхват УПИ II, квартал 14 по плана на град Плевен, намиращи се в пределите на града между ул. „Клисура“, ул. „Велико Търново“ и ул. „Брацигово“. Съгласно влязъл в сила общ устройствен план за проектните имоти е установена устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина плътност и интензивност (Жм), в отклонение от подробен устройствен план, влязъл в сила преди процедурането на Общия устройствен план.

Действащият към 2009 година ПУП предвижда за същите имоти устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина плътност и интензивност (Жс), а за УПИ II устройствена зона за обществено обслужване.

С предвижданата устройствена зона за имотите ОУП е нарушил чл. 103а. (Нов - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) *В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове*, като към момента в част от имотите са изпълнени сгради по одобреният през 2009 г. ПУП, които са с удостоверения за въвеждане в експлоатация.

Основната цел е частична промяна на Общия устройствен в обхвата на разработката и съобразяването му с действащите Подробните устройствени планове предхождащи ОУП. Частичното изменение е допустимо съгласно чл. 134(1):



Съгласно **точка 1** от тази алинея, влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато настъпят съществени промени в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът. В случая тази хипотеза е изпълнена, тъй като за последните 10 години, районът зад хотел „Балкан“ измени значително облика си. Заради близостта на медицинския университет, имотите са атрактивни, с цел изграждане на жилищни сгради с апартаменти за отдаване под наем на чуждестранни студенти и такива от други градове на страната. В последното десетилетие близо 70% от имотите бяха застроени с жилищни сгради с корнизи от 12 до 18 метра. Тези параметри са характерни за устройствени жилищни зони с преобладаващо застрояване със средна и голяма височина плътност и интензивност. Повечето от тези сгради са въведени в експлоатация и налагат промяна на действащия ОУП.

Освен посочените по-горе аргументи високата концентрацията на жилищни площи в района, води от своя страна до липса на площи за обществено обслужване. В отговор на това, за УПИ II разработката предлага

установяване на обществено обслужваща устройствена зона (Оо). В тези устройствени зони могат да се проектират обекти като така необходимите в района частни училищни школи, детски занимални, лекарски кабинети за педиатрично лечение, практики на общо практикуващи млади специалисти и други.

Съгласно **точка 5** от същата алинея, влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана. Това е налице, тъй като общият устройствен план не е съумял да се съобрази с изискванията на закона в частта на чл. 103а, като не е отразил действащите преди датата на започване на изготвянето му, подробни устройствени планове. В опит за отстраняване на системните недостатъци на действащия ОУП, настоящият проект за изменение предвижда възстановяването на устройствената жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина плътност и интензивност (Жс), от подробния устройствен план от 2009 година, с който по закон е следвало да се съобрази и плана от по висока величина, за урегулираните поземлени имоти IV, V, VI и VII.

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

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

Частите Електроснабдяване и ВиК ще бъдат изпълнени съобразно планировъчната структура на ПУП – ПРЗ. 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.

Зоната с определен устройствен режим за ползване и застрояване в зависимост от специфичното си предназначение, на изменението на ОУП е:
Устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина плътност и интензивност (Жс):

Плътност на застрояване (Пзастр.) - 50%

Минимална озеленена площ (Позел.) - 40%

Интензивност на застрояване (Кинт) - 2.0

Устройствена жилищна зона за обществено обслужване (Оо):

Плътност на застрояване (Пзастр.) - 60%

Минимална озеленена площ (Позел.) - 30%

Интензивност на застрояване (Кинт) - 3.0

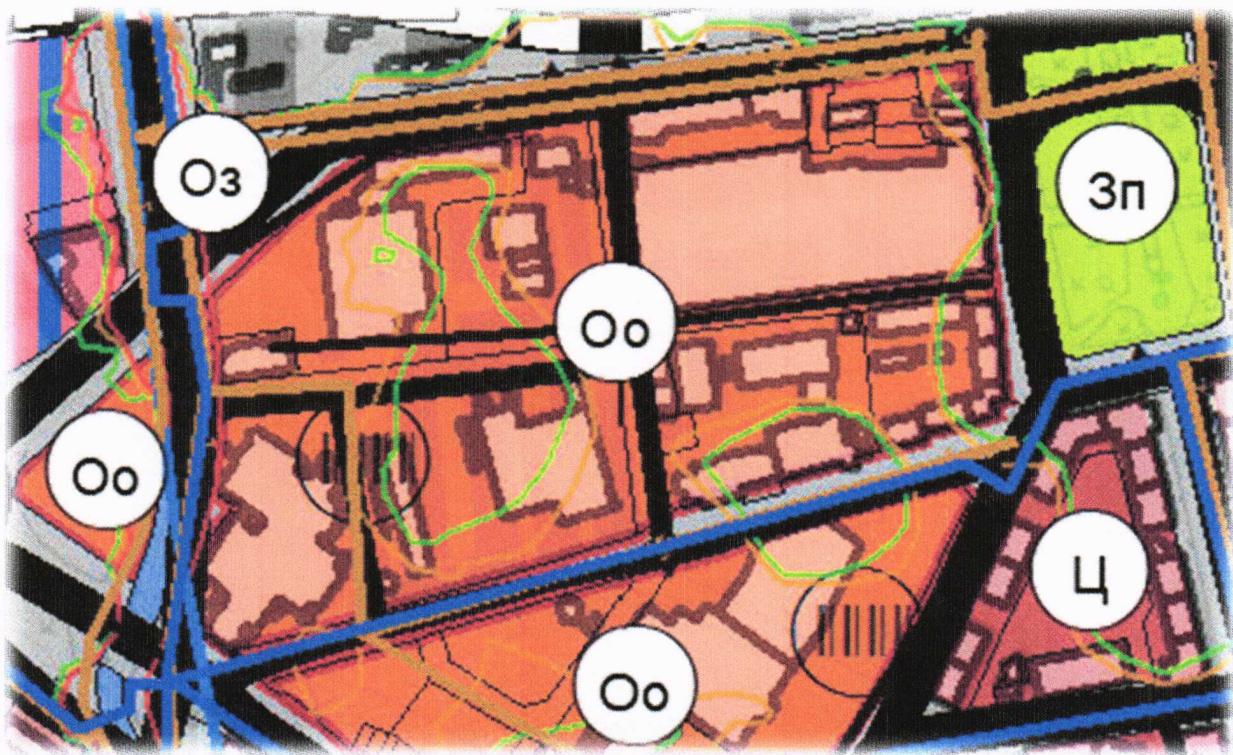
5. С Решение на общински съвет – Плевен №1017 от 28.07.2022 г. се дава съгласие за частично изменение на Общ устройствен план на гр. Плевен за УПИ II, кв.121 и УПИ I и УПИ VI, кв.122 по плана на гр. Плевен за промяна на вида територия от „Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности“ със сигнатура „Оо“ в устройствена зона – „За многофункционално ползване от тип смесена централна зона – Ц“. Одобрено е и Техническото задание, неразделна част към предложението за частично изменение на ОУП на гр. Плевен.

Съгласно влязъл в сила и действащ подробен устройствен план за регулация и застрояване на тези строителни квартали за имотите е постановена смесена централна зона. Параметрите на застрояване са постановени за 2 - 8 етажни сгради. Това застрояване е с височини 12,6-28,3 м. Тези корнизни коти характеризират имотите в квартала в зона Ц- смесена централна зона, с начин на трайно ползване „за обществено обслужване, подземен паркинг и трафопост.“

По ОУП на гр. Плевен за квартали 121 и 122 в част „Прогноза“ имотите са характеризирани в зона Оо, устройствена зона за обществено-обслужващи дейности. Налице е явна фактическа грешка, изразяваща се в

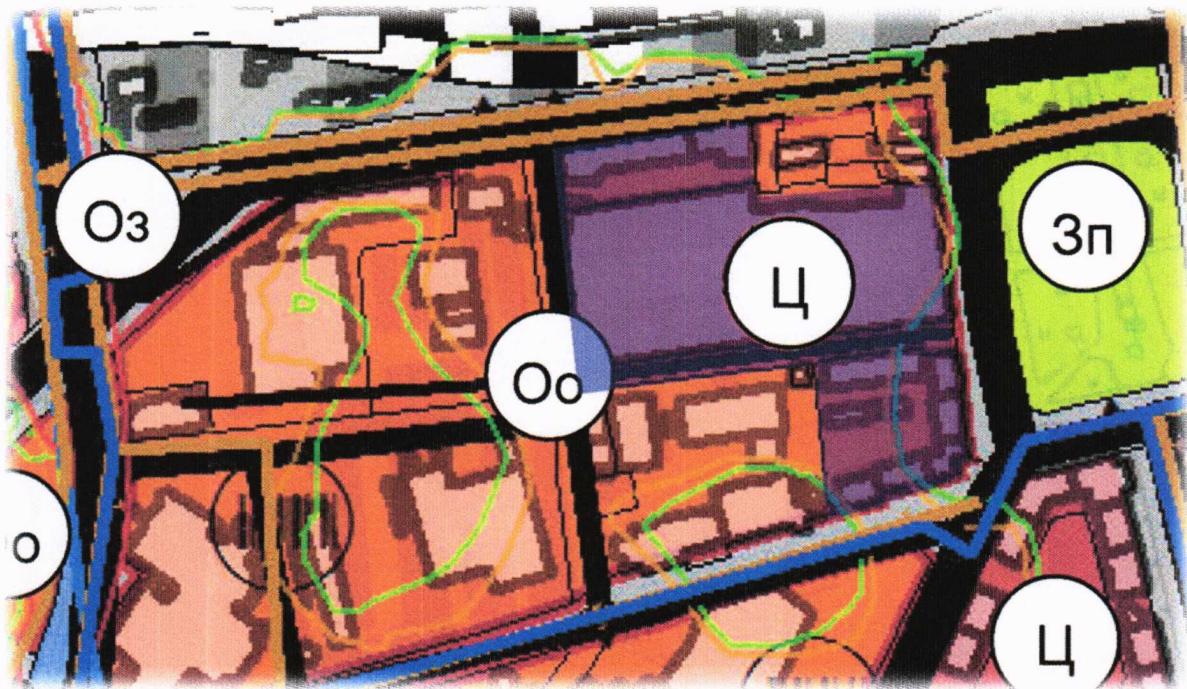
несъответствие между общия устройствен план, подробния устройствен план, влязъл в сила преди изработването на ОУП и характера на изпълненото за строяване в обхвата на разработката.

Основната цел е съобразяване в общия устройствен план с предвидданията на заварените одобрени подробни устройствени планове. За това е необходимо да бъдат проведени процедурите по частично изменение на ОУП на гр. Плевен, с цел промяна на вида територията на УПИ II в квартал 121 и УПИ I и УПИ VI в квартал 122, като за урегулираните поземлени имоти да се запазят предвидданията на влезлите в сила подробни устройствени планове за Ц, смесена централна устройствена зона.



ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩ ОУП

Тъй като съгласно ЗУТ, когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Описаното дотук е причина за неговото частично изменение на основание чл.134, ал.1, т.5 и ал.3 от Закона за устройство на територията.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП

При изработването на Частично изменение на ОУП на град Плевен са взети предвид изискванията на Възложителите, реалните възможности за изменение, както и законовата и нормативна уредби.

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

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

Частите Електроснабдяване и ВиК ще бъдат изпълнени съобразно планировъчната структура на ПУП – ПРЗ. Проектите ще бъдат съгласувани със съответните експлоатационни дружества. Електроснабдяването ще се изпълни от съществуващи инфраструктурни обекти, въз основа на издадените становища от съответните експлоатационни дружества.

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

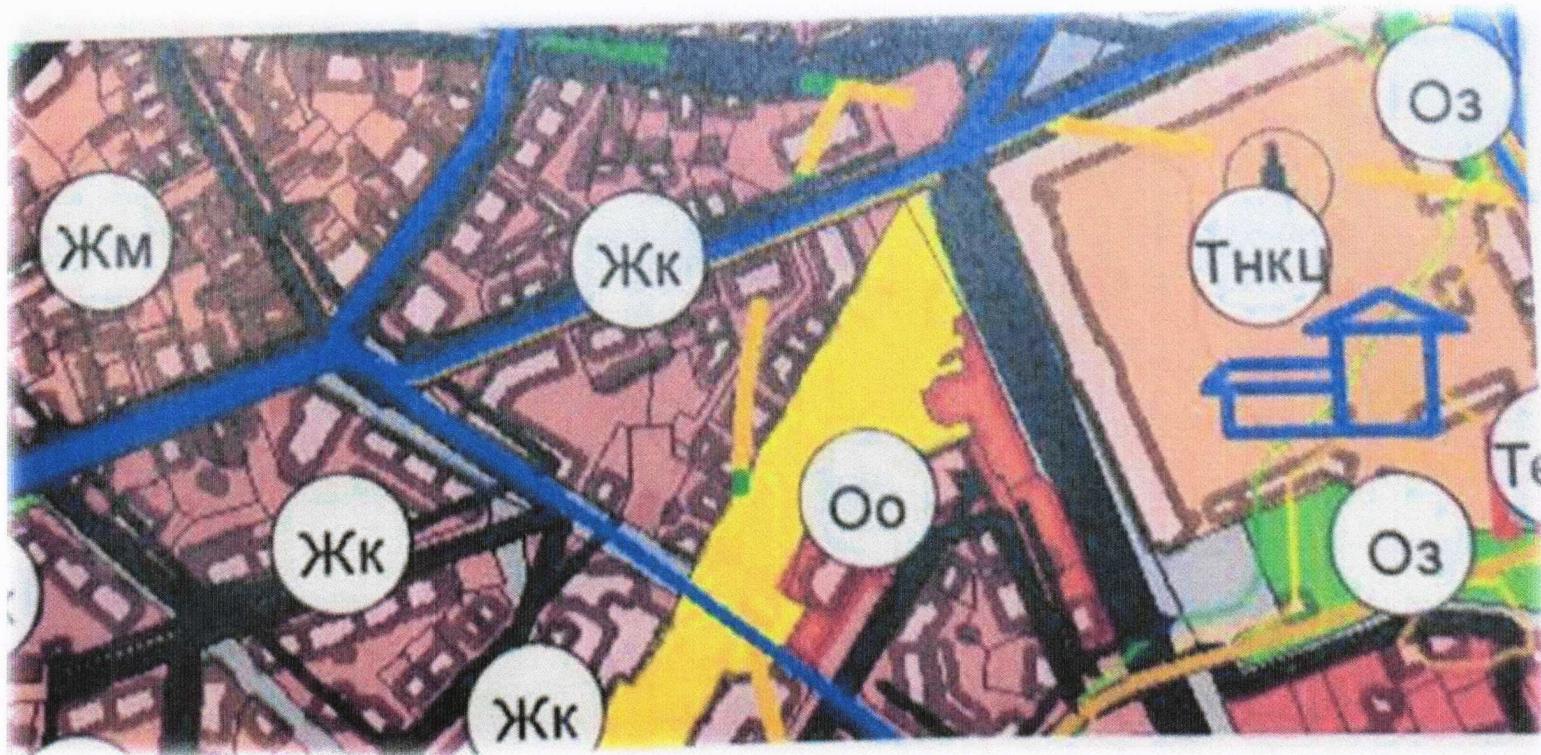
Смесена централна устройствена зона (Ц):

Пътност на застрояване (Пзастр.) - 80%

Минимална озеленена площ (Позел.) - 20%

Интензивност на застрояване (Кинт) - 5.0

6. С Решение на общински съвет – Плевен №1018 от 28.07.2022 г. се дава съгласие да се измени общ устройствен план на гр. Плевен за ПИ 662.531, попадаш в границите на кв.172 по плана на гр. Плевен за промяна на вида територия от „Жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване“ – Жк в „Устройствена зона за спорт и атракции“ - Са. Одобрено е и Техническото задание, неразделна част от предложението за изменение на ОУП – Плевен.



Настоящото предложение е с обхват част от УПИ I в квартал 172, по плана на град Плевен, намиращ се в централната част на град Плевен, непосредствено до пешеходната зона към „Скобелев парк“. Съгласно влязъл в сила ОУП за проектните имоти е установена устройствена жилищна зона с

преобладаващо комплексно застрояване (Жк). УПИ I е съставен от два поземлени имота, като единият, в който се намира жилищен блок с няколко секции, е с достатъчна площ за да удовлетвори изискванията на зоната по Наредба 7. Във втория имот е имало общинско жилище, но сградата е съборена, което дава възможност за частична промяна на ОУП с цел обособяване на имот за спортни дейности. Това ще даде възможност да се изградят площадки за игра и спорт на подрастващите, които в момента използват за това пешеходната зона към парка и поставят под риск своето и здравето на разхождащите се граждани и гости на града.

Основната цел е частична промяна на Общия устройствен план в обхвата на разработката и обособяването на имот за спорт и атракции в част от УПИ I, квартал 172 по плана на град Плевен. Частичното изменение е допустимо съгласно чл. 134(1) т.2 от ЗУТ.

Промяната ще даде възможност за спорт и игра за подрастващите от квартала в ПИ 56722.662.531. Имотът е подходящ, тъй като е в сърцето на жилищното застрояване, с предимно ниски сгради и без достъп до натоварени улици, представляващи опасност за децата. Зоната (Са) за спорт и атракции е съвместима с предвижданията на плана и не е в конфликт с предвидената устройствена жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк), а напротив само обогатява и повишава комфорта на обитаване на живущите. Освен това дава възможност за изграждане на различни спортни игрища за спортуващите младежи.

При изработването на Частично изменение на ОУП на Община Плевен са взети предвид изискванията на Възложителя, реалните възможности за изменение, както и законовата и нормативна уредби.

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

Частите Електроснабдяване и ВиК ще бъдат изпълнени съобразно планировъчната структура на ПУП – ПРЗ. 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.

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

Устройствена зона за спорт и атракции (Са):

Плътност на застрояване (Пзастр.) - 15%

Минимална озеленена площ (Позел.) - 40%

Интензивност на застрояване (Кинт) - 0.3

б) Период на действие и етапи на изпълнение на плана/програмата

Периодът на действие на изменението на ОУП следва да се счита съотносим с периода на действие на ОУП.

Етапите на изпълнение на плана са:

- провеждане на процедури по разработване на Проект за изменение на ОУП на гр. Плевен като допустимите и недопустими дейности за устройваната зона се подчиняват на Наредбите на МРРБ, МЗ и МОСВ;

- одобряване на Проекта за изменение на ОУП съгласно постановките на Раздел III от ЗУТ от органите, отговорни за това;

- разработване на ПУП-ПРЗ за цитираните ПИ и УПИ съгласно приетото ЧИ на ОУП.

в) Териториален обхват (транснационален, национален, регионален, областен, общински, за по-малки територии) с посочване на съответните области и общини.

Проектът за изменение на ОУП касае само цитираните имоти. Териториалният обхват на въздействие на процедурираните с настоящата преписка изменения се ограничава в землището на град Плевен. Въздействия извън посочените имоти не се предвиждат.

Планът е за малка територия с местно значение.

г) Засегнати елементи от Националната екологична мрежа (НЕМ).

Имотите, предмет на изменение на ОУП са извън границите на защитени територии и защитени зони. Не се предвиждат въздействия върху НЕМ, вследствие от реализацията на процедурите на изменението.

д) Основни цели на плана/програмата

ЧИ на ОУП се налага поради необходимостта от съобразяване в ОУП с предвижданията на заварените одобрени подробни устройствени планове, влезли в сила преди изработването на ОУП и характера на изпълнените застройвания, както и поради възникнали нови инвестиционни намерения. Съгласно чл.134, ал.1, т. 5 и ал. 3 от ЗУТ, когато изменението на ПУП налага и изменение на действащ ОУП, измененията в ОУП следва да предхождат измененията в ПУП. Освен това, с промяната на ОУП се цели отреждане на имотите, съответстващи на бъдещите инвестиционни намерения на ползвателите.

Произтичащите от основната цел задачи съответстват на изискванията на нормативната уредба за устройство на територията и на съвременните постановки за интегрирано пространствено планиране и устойчиво развитие. Изменението на ОУП ще даде концепция за развитието на територията на общината, отчитаща изискванията за интегриран подход, ресурсна ефективност, опазване на околната среда и адаптация към настъпилите промени.

е) Финансиране на плана/програмата (*държавен, общински бюджет или международни програми, други финансови институции*)

Органът отговорен за разработването, приемането и прилагането на ЧИ на ОУП е община Плевен. Същата като Възложител на изменението има права да инициира процедурата на съответните промени. Предвид това, финансирането следва да бъде от страна на възложителя.

ж) Срокове и етапи на изготвянето на плана/програмата и наличие (нормативно регламентирано) на изискване за обществено обсъждане или друга процедурна форма за участие на обществеността.

Процедурите по одобряване на проекта за изменение на ОУП са:

- одобряването става съгласно постановките на част втора, глава седма,

Раздел IV от ЗУТ и от органите оторизирани за това;

- допустимите и недопустими дейности за устройствената зона се подчиняват на Наредбите на МРРБ, МЗ, МК и МОСВ;

- сроковете и валидността на изменението съвпада с този на приетия ОУП;

- след одобряването на Проекта, той става задължителен Акт за устройство на територията.

Няма нормативно регламентирано изискване за провеждане на обществено обсъждане или друга процедурна форма за участие на обществеността.

3. Информация за органа, отговорен за прилагането на плана/програмата.

Органът, отговорен за прилагането на плана е община Плевен.

4. Орган за приемане/одобряване/утвърждаване на плана/програмата.

Орган за приемане, одобряване, утвърждаване на измененията в ОУП е община Плевен в качеството си на орган на местно самоуправление.

В органите на управление влиза обслужващият орган по устройство на територията, който ще се грижи за: процедуране и прилагане на Проекта за частично изменение на ОУП; проверка и контрол на проектите за подробни устройствени планове за съответствие с проекта за изменение на ОУП; проверка и контрол на проектите, касаещи разрешението за строеж; контрол на самото строителство.

Орган на експертизата е Експертният съвет по устройство на територията, назначен със Заповед на Кмета на общината.

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

5. (не е задължително за попълване)

Моля да бъде допуснато извършването само на екологична оценка (EO)/В случаите по чл. 91, ал. 2 от Закона за опазване на околната среда (ЗOОС), когато за инвестиционно предложение, включено в приложение № 1 или в приложение № 2 към ЗOОС, се изисква и изготвянето на самостоятелен план или програма по чл. 85, ал. 1 и 2 от ЗOОС поради следните основания (мотиви):

Неприложимо.

Приложение:

А. Информация по чл. 8а, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми:

1. Характеристика на плана/програмата относно:

а) инвестиционните предложения по приложение № 1 към чл. 92, т. 1 и приложение № 2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 към ЗOОС и/или други инвестиционни предложения с предполагаемо значително въздействие върху околната среда, спрямо които предлаганият план/програма определя критерии, нормативи и други ръководни условия от значение за бъдещото им разрешаване или одобряване по отношение на местоположение, характер, мащабност и експлоатационни условия:

С настоящото изменение не се цели съгласуване на инвестиционни предложения, строителство или друга намеса в естествената околнна среда.

б) мястото на предлагания план/програма в цялостния процес или иерархия на планиране и степен, до която планът/програмата влияе върху други планове и програми:

Изготвянето на изменението в ОУП се налага поради необходимостта от отстраняване на допуснати явни фактически грешки, изразяващи се в несъответствие между общия устройствен план, подробните устройствени планове за урегулираните имоти, влезли в сила преди изработването на ОУП и характера на изпълнените застроявания. Освен това, с промяната на ОУП ще се създаде градоустройствена основа, отразяваща законосъобразно ползване на цитираните имоти и основа за бъдещите инвестиционни намерения на ползвателите.

С изменението на Общия устройствен план (ОУП) на гр. Плевен се доразвива концепцията за територията на града, като се отчитат изискванията за интегриран подход, ресурсна ефективност, опазване на околната среда и адаптация към настъпилите промени.

Изменението на ОУП няма да има въздействие върху други планове и програми. Не са необходими промени в планове и програми с национално, регионално или местно значение. Не се засяга инфраструктура и съоръжения на В и К, напоителни системи, газопреносни, продуктопреносни и други мрежи.

в) значение на плана/програмата за интегрирането на екологичните съображения, особено с оглед на сърчаването на устойчиво развитие:

С проекта за промяна на ОУП ще се промени видът на териториите като се отрази конкретното предназначение на имотите; ще се определят устройствената зона и режимът на устройство на съответните имоти, в зависимост от основното предназначение на територията; ще се предвиди подходяща връзка със съществуващата инфраструктура; ще се отразят съседните имоти със съответните реквизити и конкретно предназначение.

С прилагане на проекта за Изменение на ОУП на Община Плевен и при спазване на постановките, залегнали в правилата за неговото приложение се гарантира съвместяването на личните и обществени интереси и се постига крайната цел – ненарушаване на жизнената среда, опазване на водите и съхранение на ландшафта.

д) значение на плана/програмата за изпълнението на общностното законодателство в областта на околната среда:

Изменението на ОУП е изготвено в съответствие с изискванията на ЗУТ, както и с нормативната уредба, касаеща опазването на околната среда и водите. Провеждането на процедурата по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка гарантира интегрирането на екологичните изисквания при разработването на плана.

е) наличие на алтернативи:

Не са разглеждани други алтернативи предвид факта, че промяната в ОУП се налага поради необходимостта от съобразяване в ОУП с предвижданията на заварените одобрени подробни устройствени планове, влезли в сила преди изработването на ОУП, характера на изпълнените застройвания и възникнали нови инвестиционни намерения от страна на Възложителите.

2. Обосновка на конкретната необходимост от изготвянето на плана/програмата:

Изготвянето на изменението в ОУП се налага поради необходимостта от съобразяване в ОУП с предвижданията на заварените одобрени подробни устройствени планове, влезли в сила преди изработването на ОУП, характера на изпълнените застройвания и възникнали нови инвестиционни намерения от страна на Възложителите.

Освен това, с промяната на ОУП ще се създаде градоустройствена основа отразяваща законосъобразно ползване на цитираните имоти и основа за бъдещите инвестиционни намерения на ползвателите.

3. Информация за планове и програми и инвестиционни предложения, свързани с предложения план/програма:

Настоящият план не предвижда процедиране на инвестиционни намерения.

4. Характеристики на последиците и на пространството, което е вероятно да бъде засегнато, като се отчитат по-специално:

а) вероятността, продължителността, честотата и обратимостта на последиците:

Няма вероятност от пряко или косвено въздействие върху човешкото здраве и околната среда. Няма да бъдат засегнати територии, зони или обекти със специфичен хигиенно-охранителен статут или подлежащи на здравна защита.

Няма вероятност реализацията на плана да доведе до фрагментиране на миграционни коридори на видове, предмет на опазване в близко разположените защитени зони.

б) кумулативните въздействия:

не се очаква

в) трансграничното въздействие:

не се очаква;

г) рисковете за човешкото здраве или околната среда, включително вследствие на аварии, размер и пространствен обхват на последствията (географски район и брой население, които е вероятно да бъдат засегнати)

Имотите, предмет на настоящата разработка не попадат в границите на защитени територии по смисъла на закона за защитените територии, както и в границите на защитени зони от екологичната мрежа „Натура 2000“.

В обхвата на изменение на ОУП няма представители на флората и фауната под защита по смисъла на Закона за биологичното разнообразие, нито чувствителни, уязвими, защитени, санитарно-охранителни зони около водоизточници на питейно-битово водоснабдяване.

ЧИ на ОУП касае промени само в градска среда и има за цел съобразяването му с предвидданията на заварените одобрени подробни устройствени планове, влезли в сила преди изработването на ОУП, характера на изпълнените за строяния и възникнали нови инвестиционни намерения от страна на Възложителите.

С настоящия план не се цели разглеждане реализирането на инвестиционни предложения, поради което не се очакват вредни последици за хората и околната среда.

д) очакваните неблагоприятни въздействия, произтичащи от увеличаване на опасностите и последствията от възникване на голяма авария от съществуващи или нови предприятия/съоръжения с нисък или висок рисков потенциал, съгласувани по реда на ЗООС, за случаите по чл. 104, ал. 3, т. 3 от ЗООС:

не е приложимо.

е) величината и пространственият обхват на въздействията (географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати):

не е приложимо.

ж) ценността и уязвимостта на засегнатата територия (вследствие на особени естествени характеристики или на културно-историческото

наследство; превищението на стандартите за качество на околната среда или пределните стойности; интензивно земеползване):

В обхвата на ЧИ на ОУП гр. Плевен няма обекти на недвижимо културно наследство – регистрирани археологически обекти, паметници и възпоменателни площи.

3) въздействието върху райони или ландшафти, които имат признат национален, общностен или международен статут на защита:
няма.

5. Карта или друг актуален графичен материал на засегнатата територия и на съседните ѝ територии, таблици, схеми, снимки и други - по преценка на възложителя, приложения:

Приложени.

6. Нормативни изисквания за провеждане на наблюдение и контрол по време на прилагане на плана или програмата, в т.ч. предложение на мерки за наблюдение и контрол по отношение на околната среда и човешкото здраве:

Нормативните изисквания са регламентирани в Глава шеста „Наблюдение и контрол по прилагане на плана програма“ от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми.

7. Информация за платена такса и датата на заплащане.

Б. Електронен носител - 1 бр.

Желая решението да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща. **неприложимо**

Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.
неприложимо

Желая решението да бъде получено чрез лицензиран пощенски оператор.

Дата:

Възложите

