

Приложение № 3 към чл. 8, ал. 1 (Ново - ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г., 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.)

ДО

ОБЩИНА - ПЛЕВЕН

№ ТЧП-04-01-1

21.02.2022 год.

ДИРЕКТОРА НА РИОСВ

ПЛЕВЕН

УВЕДОМЛЕНИЕ

за изготвяне на план/програма

от ГЕОРГ СПАРТАНСКИ – КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛЕВЕН, ПК 5800, ГР. ПЛЕВЕН, ПЛ. ВЪЗРАЖДАНЕ №2

(име, фирма, включително администрация, длъжност)

УВАЖАЕМА Г-ЖО ДИРЕКТОР,

Моля да определите необходимите действия, които трябва да се предприемат за издаване на решение за преценяване на необходимост от екологична оценка (ЕО) на „ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ГР. ПЛЕВЕН, за кв.372, включващ УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI“

Основната цел на изменението на ОУП на гр. Плевен е да даде концепция за развитието на територията на града и землището му, отчитаща изискванията за интегриран подход, ресурсна ефективност, опазване на околната среда и адаптация към настъпилите промени.

Изменението на ОУП за кв. 372, включващ УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI е възложено във връзка с решение №789/27.01.2022 г. на общински съвет – Плевен, с което е дадено съгласие за изменението му, за промяна на вида територия от „Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности“ в „Смесена многофункционална зона“ – Смф.

Промяната се налага поради необходимост от поправяне на явна фактическа грешка, изразяваща се в несъответствие между общия устройствен план и действащите планове за регулация и застрояване. Съгласно чл.134, ал.3 от ЗУТ, когато при изменението на подробния устройствен план (ПУП) се налага и изменение на общ устройствен план (ОУП), първо се изменя ОУП.

УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI се намират в кв.372, в централната градска част на гр. Плевен, между ул. „Иван Вазов“, ул. „Парашкев Цветков“, ул. „Г. Раковски“ и ул. „Неофит Рилски“. Съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на града, видът на територията е урбанизирана, със съществуващо средно и високо жилищно застрояване. Съгласно ОУП на гр. Плевен, за всички имоти в кв. 372, в част „Прогноза“ е показана „Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности“ със сигнатура „46/00“. Предвид правилата и нормативите за прилагане на ОУП, в „Устройствена зона за

обществено-обслужващи дейности“ не могат да се изграждат изцяло жилищни сгради. В квартала има един имот за обществено-обслужваща дейност – УПИ IX, и УПИ II – за единно училище /училище „Христо Ботев“/, а всички останали девет имота са за жилищно строителство, като един от тях УПИ IV е четири секционна, шест етажна жилищна сграда на ул. „Иван Вазов“. Налице е явна фактическа грешка, изразяваща се в несъответствие между ОУП и действащия ПРЗ на квартала. Предвид действителното състояние на сградите и влезлите в сила ПРЗ, устройствената зона следва да бъде променена в „Смесена многофункционална зона“ – Смф.

(наименование на плана/програмата)

Предоставям следната информация във връзка с посочения план/посочената програма:

1. Информация за възложителя на плана/програмата (орган или оправомощено 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. Орган за приемане/одобряване/утвърждаване на плана/програмата

ОБЩИНА ПЛЕВЕН И ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛЕВЕН

Приложение: *(прилагат се допълнителни документи, които имат отношение към уведомлението):*

1. Задание за изработване на плана/програмата, изменение на план/програма в обхват съгласно Закона за устройство;
2. Решение №789/27.01.2022 г. на общински съвет – Плевен;
3. Обяснителна записка;
4. Фрагмент от действащия ОУП на гр. Плевен;
5. Графична част на предложеното изменение;
6. Техническо задание.

2. Електронен носител - 1 бр.

(прилага се само в случаите, когато искането се подава на хартиен носител)

Желая писмото за определяне на необходимите действия да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща.

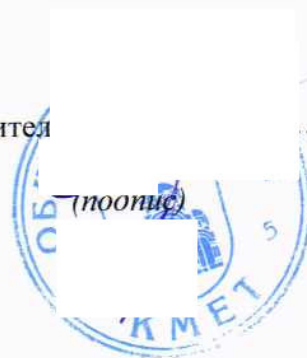
Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на

посочения от мен адрес на електронна поща.

Желая писмото за определяне на необходимите действия да бъде получено чрез лицензиран пощенски оператор.

Дата:

Възложителят
(попис)



**ОБЕКТ: Изменение на ОУП на гр.Плевен за кв. 372,
включващ УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX,
X и XI**

ФАЗА: Окончателен проект – еднофазно

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ПЛЕВЕН

ПРОЕКТАНТ: АРХ. МАРИЯ НЕНОВА-ТРИФОНОВА

Обяснителна записка

Обект: Изменение на Общ устройствен план на гр. Плевен за кв. 372, включващ УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI

Фаза: Окончателен проект - еднофазно

Възложител: Община Плевен

1. ЦЕЛ И ОСНОВАНИЕ

Основната цел на изменението на Общ устройствен план (ОУП) на гр. Плевен е да даде концепция за развитието на територията на града и землището му, отчитаща изискванията за интегриран подход, ресурсна ефективност, опазване на околната среда и адаптация към настъпилите промени. 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 Общия устройствен план на гр. Плевен за кв. 372, включващ УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI е възложено във връзка с решение №789 от 27.01.2022г. на Общински съвет – Плевен, с което е дадено съгласие за изменението му. Предложението да се измени ОУП на гр. Плевен е във връзка с явна фактическа грешка, изразяваща се в несъответствие между общия устройствен план и действащите планове за регулация и застрояване. Съгласно чл.134, ал.3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), когато при изменението на подробния устройствен план се налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план на основание чл.134, ал.1, т.5 и ал.3.

2. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА

Настоящото предложение е с обхват УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI, намиращи се в кв.372 гр. Плевен, в централната градска част, между ул. „Иван Вазов“, ул. „Парашкев Цветков“, ул. „Г. Раковски“ и ул. „Неофит Рилски“. Съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на града видът на територията е „урбанизирана“, със съществуващо средно и високо жилищно застрояване.

По Общия устройствен план (ОУП) на гр. Плевен за всички имоти в кв.372 в част „Прогноза“ е показана „Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности“ със сигнатура „46/Оо“. Във връзка с правилата и нормативите за прилагането на ОУП в „устройствена зона за обществено-обслужващи дейности“ не могат да се изграждат изцяло жилищни сгради. В квартала има един имот за обществено-обслужваща дейност – УПИ IX и УПИ II – за единно училище (училище „Христо Ботев“), а всички останали девет имота са за жилищно строителство, като един от тях – УПИ IV е четири секционна, шестетажна жилищна сграда на ул. „Иван Вазов“. Налице е явна фактическа грешка, изразяваща се в несъответствие между общия устройствен план и действащия план за регулация и застрояване на квартала. Предвид действителното състояние на сградите и влезлите в сила планове за регулация и застрояване (ПРЗ) устройствената зона е логично да бъде променена в „Смесена многофункционална зона“ - Смф.

Исходните данни за проектиране са:

Извадка от действащ ОУП на гр. Плевен и землището му, одобрен с Решение № 340/24.09.2020 г. на Общински съвет, обнародван в в ДВ. бр. № 96/10.11.2020 г., влязъл в сила на 10.12.2020г.

Решение №789 на Общински съвет Плевен от 27.01.2022г.

Копие от актуална скица на поземления имот №15-1314669-03.12.2021г. от Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Плевен.

Копие от актуална скица на поземления имот от регулационния план на гр.Плевен №19/10.01.2022г.

3.ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП – ПРОЕКТ

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

Изменението на ОУП на гр.Плевен касае:

Кв.372, включващ УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI в централната градска част, между ул.„Иван Вазов”, ул.„Парашкев Цветков”, ул.„Г.Раковски” и ул.„Неофит Рилски” за промяна на вида територия от „Устройствена зона за обществено обслужване” – Оо в „Смесена многофункционална зона” – Смф.

След влизането в сила на изменението на ОУП, ще бъде изработен Подобен Устройствен План (ПУП) - План за Застрояване и регулация (ПРЗ) за УПИ IX 4737а, с който ще се илюстрират инвестиционните намерения на собствениците на имота и параметрите на застрояване, отговарящи на нормите за проектиране и предвижданията на ОУП.

4.НЕДВИЖИМО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО

В обхвата на изменението на ОУП на гр.Плевен за кв.372, включващ УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI не се засягат обекти на НКН - регистрирани археологически обекти, войнишки паметници и възпоменателни плочи.

5.ИНЖЕНЕРНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

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

С подробния устройствен план, който ще се изработи на база решение №789 от 27.01.2022г. на Общински съвет – Плевен се предвижда в терените в обхвата на кв.372 да се изграждат сгради за обществено обслужване, търговия, жилищни сгради и други допълващи функции, характерни за главния градски център.

Части "Електроснабдяване", „Топлоснабдяване” и "ВиК " към подробния устройствен план ще бъдат изработени съобразно разчетите и планировъчната структура на ПУП - ПРЗ. Проектите ще бъдат съгласувани с експлоатационните дружества. Становищата им ще се приложат към проекта. Електроснабдяването, водоснабдяването, канализацията, газоснабдяването и електронните съобщителни мрежи ще се осъществят от съществуващите мрежи на техническата инфраструктура, въз основа на издадените становища от експлоатационните дружества, за което ще бъдат изготвени съответните схеми към ПУП.

6.ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

Раздел I

1. 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 за постигане на крайната цел, ненарушаване на жизнената среда и съхранение на ландшафтните територии.

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

Устройствена зона – „смесена многофункционална зона” (Смф)
Плътност (процент) на застрояване (Пзастр. %) - максимум 60 %
Минимална озеленена площ (Позел.%) - минимум 30 %
Интензивност на застрояване (Кинт) – максимум 5,0

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:

Процедирание 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 експертната.

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

Орган на контрол.

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

Раздел II

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;

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Проект за изменение на ОУП за кв. 372, включващ УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI за промяна на предназначението на вида територия от „Устройствена зона за обществено обслужване” (Оо) в „Смесена многофункционална зона” (Смф).

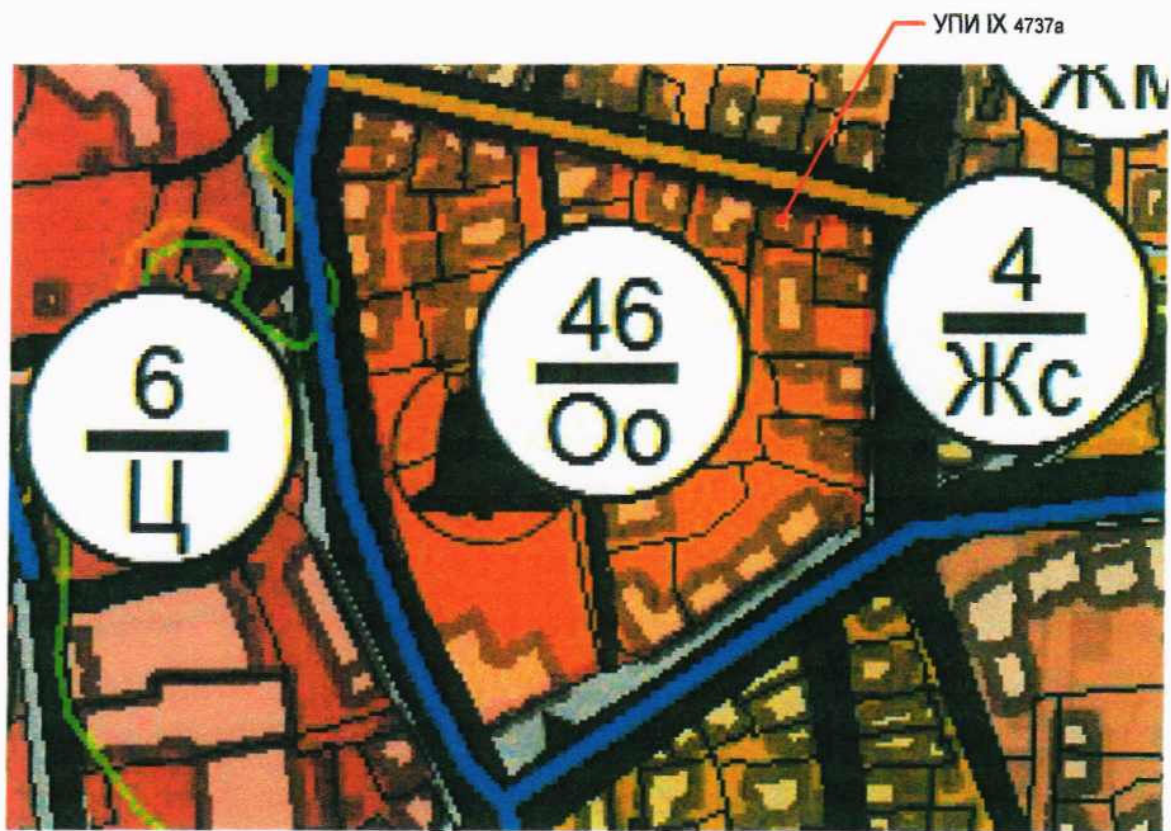
Проектант:














Арх.М:

-Трифонова

ФРАГМЕНТ ОТ ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГР. ПЛЕВЕН И ЗЕМЛИЩЕТО МУ,
 ОТНАСЯЩ СЕ ЗА КВ. 372 И УПИ IX 4737a - ЗА ОБЩЕСТВЕНО-ОБСЛ. СГРАДА,
 (ПИ 56722.660.682), ПО ПЛАНА НА ГРАД ПЛЕВЕН



-  Районни артерии III клас
-  Главни улици IV клас
-  Събирателна улица V клас
-  Водопровод
-  Канализационни колектори
-  Ц - Смесена централна устройствена зона
-  Оо - Устройствовна зона за обществено-обслужващи дейности
-  Жс - Жилищна устройствена зона със средна височина
-  Жм - Жилищна устройствена зона с малка височина
-  Жк - Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване
-  Тти - Транспорт и комуникации

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

по чл. 125 във връзка с чл. 134, ал. 1, т.5, ал. 3 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ

ОБЕКТ: ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП ЗА КВ. 372 гр. ПЛЕВЕН

ОБХВАТ: УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI и ПУП-ПРЗ за УПИ IX 4737а кв. 372 гр. Плевен

ФАЗА: Предложение - окончателен проект

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ПЛЕВЕН

1. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

Настоящото задание е с обхват УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X и XI, намиращи се в кв.372 гр.Плевен, в централната градска част, между ул.„Иван Вазов“, ул.„Парашкев Цветков“, ул.„Г.Раковски“ и ул.„Неофит Рилски“. Съгласно Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на града видът на територията е „урбанизирана“, със съществуващо средно и високо жилищно застрояване.

По Общия устройствен план (ОУП) на гр.Плевен за всички имоти в кв.372 в част „Прогноза“ е показана „Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности“ със сигнатура „46/Оо“. Във връзка с правилата и нормативите за прилагането на ОУП в „Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности“ не могат да се изграждат изцяло жилищни сгради. В квартала има един имот за обществено-обслужваща дейност – УПИ IX и УПИ II – за единно училище (училище „Христо Ботев“), а всички останали девет имота са за жилищно строителство, като един от тях – УПИ IV е четири секционна шестетажна жилищна сграда на ул.„Иван Вазов“. Налице е явна фактическа грешка, изразяваща се в несъответствие между общия устройствен план и действащия план за регулация и застрояване на квартала. Предвид действителното състояние на сградите и влезлите в сила планове за регулация и застрояване (ПРЗ) устройствената зона е логично да бъде променена в „Смесена многофункционална зона“ - Смф.

2. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА

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 Общия устройствен план спрямо действащите подробни устройствени планове и инвестиционните намерения на собствениците на ПИ 56722.660.682 в кв. 372, които желаят да извършат строителство на сграда със смесено предназначение при условията на смесена многофункционална зона. Съгласно действащия подробен устройствен план за регулация и застрояване (ПРЗ) и работен устройствен план (РУП), одобрени със заповед

№РД-12-909/23.04.2008г. за имота е установена Смесена централна зона (Ц), със средно по характер застрояване и съответните устройствени показатели съгл.чл.38, ал.1 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 е необходимо да бъдат проведени процедурите по частично изменение на Общия устройствен план на гр. Плевен, след което да се измени подробния устройствен план за регулация и застрояване. Тъй като съгласно Закона за устройство на територията (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.

3. ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ

Изисквания към проекта за изменение на общ устройствен план (ОУП):

- проектантът да е техническо правоспособно лице, съгласно изискванията на чл. 229 и чл. 230 от ЗУТ;
- с проекта за промяна на ОУП да се промени видът на територията от „устройствена зона за обществено-обслужващи дейности“ в „смесена многофункционална зона“ ;
- в проекта за промяна на ПУП да се отрази конкретното предназначение на новообразувания имот – за сграда със смесено предназначение;
- 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 предвиденията по чл.17 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ;
- в проекта за ПУП да се предвиди подходяща връзка на имота със съществуващата инфраструктура;
- в проекта ОУП да отразят съседните имоти със съответните реквизити и конкретно предназначение, съгласно изискванията на Наредба 8 от ЗУТ;

4. ИЗХОДНИ ДАННИ

- Фрагмент от Общия устройствен план на гр.Плевен и землището му относно кв. 372 и УПИ IX 4737а (ПИ 56722.660.682);
- скица на ПИ 56722.660.682 гр. Плевен;
- скица от регулационния план за УПИ IX 4737а, кв.372
- Заповед №РД-12-909/23.04.2008г. за одобряване на ПРЗ и РУП и графична съставка