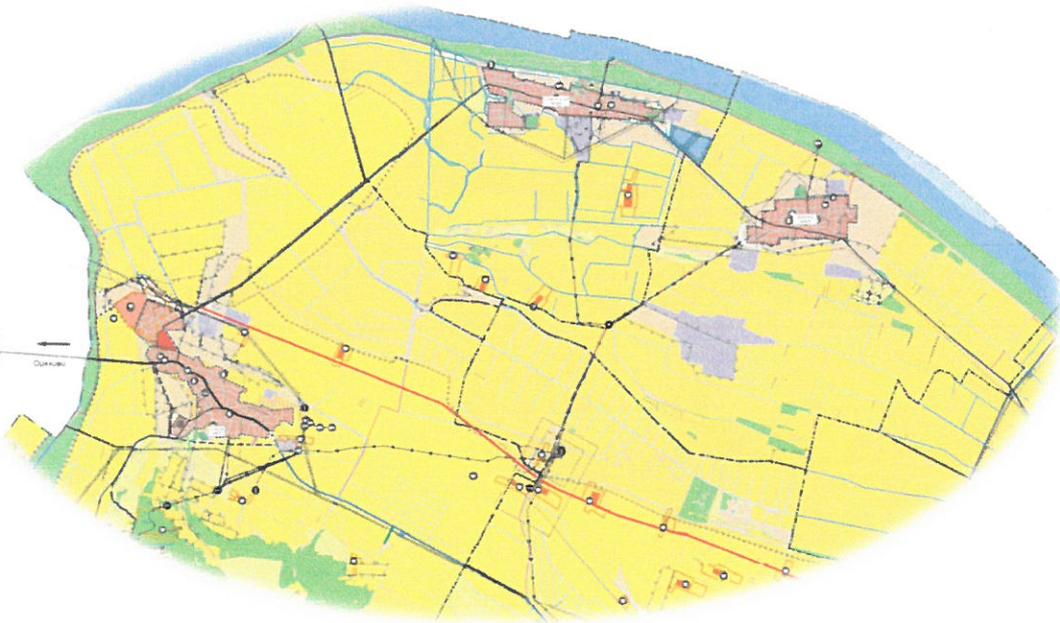




ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ

**ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ
УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
НА ОБЩИНА ГУЛЯНЦИ**

**ЗА ПИ 24308.27.30 м. "КЪШЛИТЕ", с.ДЪБОВАН и
ПИ 24308.18.41 м. "КОТУ ВИДРИ СЕВЕРИНА", с. ДЪБОВАН
ФАЗА: ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ**



ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Гулянци

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Гулянци Солар“ ЕООД

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

РЪКОВОДИТЕЛ: арх. Петър Йорданов

05.2022

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

1. Встъпителни бележки

Изработването на частично изменение на Общ устройствен план на община Гулянци приет с Решение № 720 от 20 септември 2019 г. на Общински Съвет – Гулянци и обнародван в Държавен вестник брой №85 от дата 02.10.2020г., е възложено на „ГУЛЯНЦИ СОЛАР“ ЕООД, съгласно сключен договор №2 от 25.01.2022г с Възложител Община Гулянци. Възлагането на настоящото Изменение на Общ устройствен план на Община Гулянци се основава на чл.134, ал.1, т.1, чл.136, ал.1, чл.124, ал.1, чл.125, ал.1, ал.2 и ал.3 от Закона за устройство на територията.

С решение № 373 от 26.11.2021 година на Общински съвет към Община Гулянци, на основание на чл. 21, ал. 1, т. 11 и чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.103, ал.1, чл.134, чл.1, т.1 от закона за Устройство на територията във връзка с чл.124, ал.1, чл.124б, ал.1 от същия закон е открита процедура по изготвяне на Изменение на Общ устройствен план на община Гулянци.

Проектът е изработен въз основа на „Задание за проектиране на частично изменение на Общия Устройствовен план на Община Гулянци по член 125. от ЗУТ“ прието с решение № 373 от 26.11.2021 година на Общински съвет към Община Гулянци и въз основа на Заповед №СБР-02-01-123 от 10.12.2021г. на Кмета на Община Гулянци.

2. Мотиви и цел за изработване на Изменение на Общия устройствен план

Изменението на Общия устройствен план на община Гулянци няма за цел промяна на прогнозният период на действие на ОУПО, нито преобладаващото предназначение на териториите и устройственото зонироване. Проектът за изменение на ОУПО ще наследи изцяло концепцията на действащия план, чиито дефинирани цели продължават да са с вярна насоченост и актуалност. Главната цел на действащия план на община Гулянци, като основен стратегически документ за устойчиво интегрирано развитие на общината е да осигури устройствени условия за по-нататъшното комплексно и устойчиво развитие и ефективно функциониране на общинската територия и за опазване на природното и културно наследство, като и да създадат основа за подобряване качеството на средите за обитаване, труд и отдих на жителите и гостите на община Гулянци. Плана доразвива положителните идеи и тенденции, заложи в предходни устройствени проекти и планове и други проучвания за територията на общината. Отчита външните връзки на общината като стимулатор за развитие. Решава инфраструктурни и теренни проблеми в съответствие с целесъобразността им не само на общинско, но и на междуобщинско и регионално ниво. ОУП формира комплекс от устройствени мерки, целящи създаване на условия за преодоляване на установени съществени регионални диспаритети между отделни части на общинската територия. Чрез стратегическия документ се свежда до минимум отнемането на ценни земеделски земи за нуждите на урбанизацията и друго строително усвояване. Създава условия за развитието на социалната и техническата

Предварителен проект

инфраструктура. Осигурява възможности за етапност в реализацията на устройствени мероприятия - общинско задължение.

По отношение на икономическото развитие на общината ОУП прилага постановките на стратегическите документи по ЗРР, отнасящи се за общинската територия. За стимулиране на публично-частното партньорство в дейностите, осигуряващи социално-икономическото развитие, плана проучва възможностите и предлага решения за целесъобразна реализация на поземления фонд – общинска собственост, при спазване на общите и специфични изисквания и ограничения по отношение земеползването.

Предвид несъвместимостта на оценките за потребността от урбанизация, произтичаща от естествените демографски процеси, и реалното инвестиционно търсене на терени за обитаване и за стопански дейности, действащия ОУП разработва и прилага адекватен подход при планиране на основното предназначение на територията като съблюдава изискванията за устойчивост на системите.

Във връзка с горните изисквания, за населените места, за селищните образувания, както и за други части от общинската територия, ОУП определя територии с общо и преобладаващо предназначение и самостоятелни терени с устройствен режим, вкл. при необходимост:

- територии (земеделски и горски) без право на промяна на предназначението им;
- територии за превантивна устройствена защита (по чл. 10, ал. 3 на ЗУТ);
- територии за прилагане на ландшафтноустройствени мероприятия ;

Чрез ОУП разпределението на територията на общината по видове общо (преобладаващо) предназначение се структурира съгласно разпоредбите на Наредба № 7/2001 г., при съобразяване с режимите, установени по реда на други закони и на фактическото ползване. За територията на общинския център и другите населени места се съблюдават предвижданията на действащите устройствени планове.

Поради настъпили промени във фактическата обстановка и постъпили нови инвестиционни инициативи, предвижданията на ОУП налагат частична актуализация на действащият понастоящем ОУП на Гулянци.

Паралелно задължително изискване е създаването на оптимална пространствена и функционална структура за развитие, изграждане и комплексно устройство на населените места в хармонично единство на урбанизираните структури със съществуващите природни и антропогенни елементи и специфични социално-икономически условия при отчитане и на регионалните компоненти.

Част от задачите, определени в действащия ОУПО, се явяват и основен мотив за неговото изменение:

- Структурирането на територията на община Гулянци по предназначение на съставните и структурните ѝ части /обитаване, производство, рекреация, природозащита, природовъзстановяване, комуникация и инфраструктура и др./, при отчитане и обосноваване на потребностите за тяхното развитие, и за реалните възможности за поемане на нови функции, без това да създаде проблеми, при преексплоатиране на териториалните ресурси;

Предварителен проект

- Създаване на устройствени условия за улесняване реализацията на инвестиционния интерес на територията на общината, както и за устойчивост на социално-икономическото ѝ развитие;
- Намиране балансът между отделните и различни частни интереси;

Определяне точно режимите на прилежащите към регулационната граница на населените места извънселищни територии при съобразяване с плана за земеразделянето; Следвайки нормативните изисквания, Изменението на Общият устройствен план на община Гулянци съдържа мотивирани проектни решения за Строителните зони, границите им, начинът на застрояване и основни параметри на застрояване (интензивност, плътност, височина и др.)

Целта на изменението на Общия устройствен план на община Гулянци е да се определи устройствен статут на група поземлени имоти, с обособяване на зона „Предимно производствена“ съгласно допустимите параметри определени в ОУП на общината, като по този начин се създадат благоприятни условия за допълнително развитие на инфраструктурата в общината.

3. Предмет и обхват на Изменение на Общия устройствен план

Тематичният обхват на разработката, съгласно изискванията на Заданието е в границите на агломерационната рамка, в югозападната част на землището на с.Дъбован на община Гулянци.

Обхватът на изменението на ОУПО са следните имоти :

1. Поземлен имот с идентификатор 24308.27.30 м. КЪШЛИТЕ, с. Дъбован, община Гулянци:

Вид собственост – Частна

Имотът е с вид територия - Земеделска, категория 9, НТП Деградира ливада, площ 667230 кв. м, стар номер 027030

За имота има Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1131/22.05.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Съгласно действащия ОУПО имота попада в устройствена зона : „Ссп“ – не-обработваеми земи - пасища, ливади, поляни и др.

Във връзка с възникналата инвестиционна инициатива е налице необходимостта от изменение на устройствената зона в зона „Пп“ – територии с предимно производствени дейности.

2. Поземлен имот с идентификатор 24308.18.41 м. КОТУ ВИДРИ СЕВЕРИНА, с. Дъбован, община Гулянци:

Вид собственост – Частна

Имотът е с вид територия - Земеделска, категория 9, НТП Деградира ливада, площ 437999 кв. м, стар номер 018041

За имота има Заповед за одобрение на КККР РД-18-1131/22.05.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Съгласно действащия ОУПО имота попада в устройствена зона : „Ссп“ –

Предварителен проект

необработваеми земи - пасища, ливади, поляни и др.

Във връзка с възникналата инвестиционна инициатива е налице необходимостта от изменение на устройствената зона в зона „Пп“ – територии с предимно производствени дейности.

4. Проектно решение за Изменение на Общия устройствен план

4.1. Изходни данни за изготвяне на ИОУПО :

- Актуални скици на имотите цитирани в т.3 от одобрените кадастрални карти;
- Извадка (опорен план) от действащ Общ устройствен план на община Гулянци, одобрен с Решение № 720 от 20 септември 2019 г.на Общински Съвет - Гулянци, обнародван в Държавен вестник брой №85 от дата 02.10.2020г.;

4.2. Проектно решение на ИОУПО

При изработването на Частичното изменение на ОУПО на Община Гулянци са взети предвид изискванията на Възложителя, реалните възможности за зонирание на разглежданите имоти, както законовата и нормативна уредба.

Изменението е изработено на база Решение на Общински съвет на Община Гулянци с № 373 от 26.11.2021 г.

Предвиждането е да се развие проект за фотоволтаична електроцентрала, която да бъде разположена върху собствените на „ГУЛЯНЦИ СОЛАР“ ЕООД терени, цитирани по-горе, и да произвежда чиста възобновяема енергия.

Инсталацията за производство на електроенергия от възобновяеми източници по фотоволтаичен способ върху територия, представляваща част от землището на , с. Дъбован и се отнася за ПИ с идентификатори: № 24308.27.30, № 24308.18.41 – собственост на Възложителя , съгласно приложените документи и скици от АГКК. Посочените поземлените имоти за които се отнася инвестиционното намерение са разположени в югозападната част на землището на село Дъбован. Територията представлява земеделска земя с НТП „Деградирали ливада“.

Конкретното инвестиционно намерение предмет на разглеждане е изграждане на фотоволтаична електроцентрала (ФЕЦ), както и на прилежаща техническа инфраструктура за присъединяване на ФЕЦ към електропреносната мрежа високо напрежение (110 kV). Предвижда се фотоволтаичната електроцентрала да работи изцяло на пазарен принцип – произведената електроенергия да бъде реализирана на базата на договори за покупко-продажба на електроенергия.

За условията на присъединяване към Електроенергиен Системен Оператор ЕАД задължително е необходимо наличието на влязъл в сила ПУП за имотите-предмет на инвестиционното намерение.

Според изискването на чл.12 от ЗУТ реализацията на инвестиционни намерения в земеделски земи се извършва след промяна на тяхното предназначение и влязъл в сила ПУП в съответствие с ОУПО.

Във връзка с необходимостта от изготвяне на ПУП за реализацията на инвестиционното намерение и съгласно разпоредбата на чл. 103, ал.4 от Закона за устройство на

Предварителен проект

територията (ЗУТ), която съдържа следното изискване: „Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.“ **е задължително процедурирането на изменение на ОУП в обхвата на разглежданите имоти собственост на „ГУЛЯНЦИ СОЛАР“ ЕООД, преди изработване на ПУП.**

ИОУП представлява прагматичен устройствен инструмент, конкретизиращ изискванията към следващите фази на проектиране и реализация на инвестиционните намерения.

Изменението на Общия устройствен план на Община Гулянци третира промяна предназначението на горепосочените поземлени имоти в земеделска територия, с устройствени зони по действащия ОУП, както следва: за ПИ с идентификатор: № 24308.27.30 – имота попада в устройствена зона : „Злг“ – нови територии за залесяване/, за ПИ с идентификатор: № 24308.18.41 – попада в устройствена зона : „Зтлп“ – пасища и ливади.

Частичното изменение на ОУП на Община Гулянци за горепосочените имоти е за ново устройствено зонироване на имотите с цел да се обособят в нова устройствена зона - **Пп „Предимно производствени дейности“** за производство на електроенергия от ВЕИ, в съответствие с специфичните изисквания на устройственото и функционалното предназначение на зоните и ограниченията при застрояването, както и правилата и нормативите за устройство, ползване, застрояване и опазване на територията на община Суворово. Общата площ на имотите е 1105229 кв.м. по КККР на с. Дъбован, община Гулянци.

Изменението на ОУП е изработено върху актуална картна основа от АГКК .

С обособяването на новата устройствена зона, баланса на територията на Община Гулянци се променя по следния начин:

Видове територии	Площ(ха) по ОУП на община Гулянци, приет с решение № 720 от 20.09.2019г на ОС.	%	Площ(ха) след ЧИОУП	%
Територии за производствени дейности	425.4	0.93	528.9	0.97
Необработваеми земи- ливади	219.3	0.48	112.3	0.43

4.3. Културно историческо наследство.

В обхвата на изменението на Общ устройствен план на община Гулянци за имоти с идентификатори № 24308.27.30, № 24308.18.41 в м. КЪШЛИТЕ и м. КОТУ ВИДРИ СЕВЕРИНА, с. Дъбован не се засягат обекти на НКН – няма недвижими културни ценности (вкл. археологически обекти, войнишки паметници и възпоменателни плочи). Имотите не попадат в охранителни зони на недвижими културни ценности.

Предварителен проект

4.5. Техническа инфраструктура.

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

Предвижданията на транспортната система на ОУП не се променят с изменението на ОУП.

4.6. Енергийна и съобщителна инфраструктура:

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

5. Правила и нормативи за прилагане на Изменение на Общ устройствен план на община Гулянци

Проектът за изменение на ОУП наследява целевия пакет на действащия план, като възприема изцяло неговия начин на графично оформяне и представяне. Не се предвиждат промени в схемата на комуникационно-транспортната система на Общината и схемите на инженерните мрежи. Запазват се без промяна текстовете на Правилника за прилагане на ОУП, както и установените разновидности на видовете устройствени зони с техните специфични устройствени показатели – плътност на застрояване /Пзастр./, коефициент на интензивност /Кинт./ и процент на озеленяване /Позел./ в Правилата и Нормативите за прилагане на ОУП на Община Гулянци.

В допълнение, изложеното до тук, инвестиционно намерение би допринесло за подобряване на икономическия климат и привличане на индустриални компании в общината, поради възможността да се ползва екологично чиста електроенергия, произведена от ФЕЦ, която се предлага на конкурентна цена.

Приложения:

Приложение №1 – Предложение за изменение на ОУПО Гулянци - схема

Приложение №2 – Решение № 373 от 26.11.2021 на Общински съвет- Гулянци

Приложение №3 – Задание за изработване на Частично изменение на ОУП на общ. Гулянци



Проек