

Приложение № 3 към чл. 8, ал. 1 (Ново - ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г., е. 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  
№ ТСУ-04-90-10  
21.12.2022 год.

ДО  
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)

УВАЖАЕМИ 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) или издаване на становище по ЕО на „ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ОУП) НА ГР. ПЛЕВЕН ВЪВ ВРЪЗКА С РЕШЕНИЯ №1046 И №1144 НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ПЛЕВЕН“

Промяната се налага поради необходимостта от съобразяване в общия устройствен план с предвижданията на заварените одобрени подробни устройствени планове и отстраняване на явна фактическа грешка, изразяваща се в несъответствие между общия устройствен план и действащите планове за регулация и застрояване, както и поради възникнали нови инвестиционни предложения. Планът включва следните подобекти:

1. С решение на общински съвет – Плевен №1046 от 25.08.2022 г. се допуска изменение на Общ устройствен план на гр. Плевен от Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина, плътност и интензивност – Жм в Жилищна устройствена зона – Жг с преобладаващо застрояване с голяма височина, плътност и интензивност. Одобрено е и Техническо задание, неразделна част към предложението за Частично изменение на ОУП-Плевен.

Настоящото предложение е с обхват УПИ I и УПИ XVII, квартал 72 по плана на град Плевен, разположени в пределите на града, на ул. "Рила" и на ул. „Осогово“. 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 процедирането на Общия устройствен план.

Действащият към 1997 година ПУП предвижда за същите имоти устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с голяма височина плътност и интензивност (Жг).

С предвижданата устройствена зона за имотите, Общият Устройствен План е нарушил **Чл. 103а от ЗУТ** (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.

Одобреният и влязъл в сила ОУП не е съобразен със заварените и приложени действащи подробни устройствени планове.

2. С Решение на общински съвет – Плевен №1144/24.11.2022 г. се дава съгласие за частично изменение на Общ устройствен план на гр. Плевен в обхвата на УПИ VIII, в кв. 401 по плана на гр. Плевен от устройствена зона „Оо“ – „за обществено обслужване“ като се установи устройствена зона „за високо технологични производства - Птп“. Одобрено е и Техническо задание, неразделна част към предложението за Частично изменение на ОУП-Плевен.

Намерението на Възложителя е да привлече предприятия във високотехнологичния сектор и обособяване на регионален център за развитието им. Тъй като дейността се вписва в стратегията за интелигентна специализация на страната, желанието е да се даде среда за успешна реализация на инвестициите в областта. Създаването на високотехнологичен хъб дава заявка за навлизане на иновативни индустрии и дейности, вписващи се в основните приоритети на големите сектори в страната ни. Целта е частична промяна на Общия устройствен план в обхвата на разработката.

Поради възникване на инвестиционни намерения от страна на Възложителя, за изграждане на високотехнологичен хъб и обслужващите дейности към него е необходимо промяна на текущите технически параметри на устройствената зона за проектния имот. Съгласно чл.134 (1), т.1 се изисква частично изменение на общия устройствен план за постигане на по-високи показатели. „Юкон“ ЕООД е собственик на УПИ VIII, разположен в кв. 401 по плана на гр. Плевен, което му дава права по чл.134, ал.1, т.5.

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. Задания за изработване по чл. 125 във връзка с чл. 134, ал. 1 т.1 и т.5, ал. 3 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ – 2 бр.;
2. Решения на общински съвет – Плевен №1046, №1144;
3. Скици на имотите – 2 бр.;

4. Нотариален акт – 1 броя;
5. Постановление за възлагане на недвижим имот;
6. Предложения за изменение на ОУП – графична част – 2 бр.

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. *неприложимо*

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

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

Дата: .....

Възложител:





## ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

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

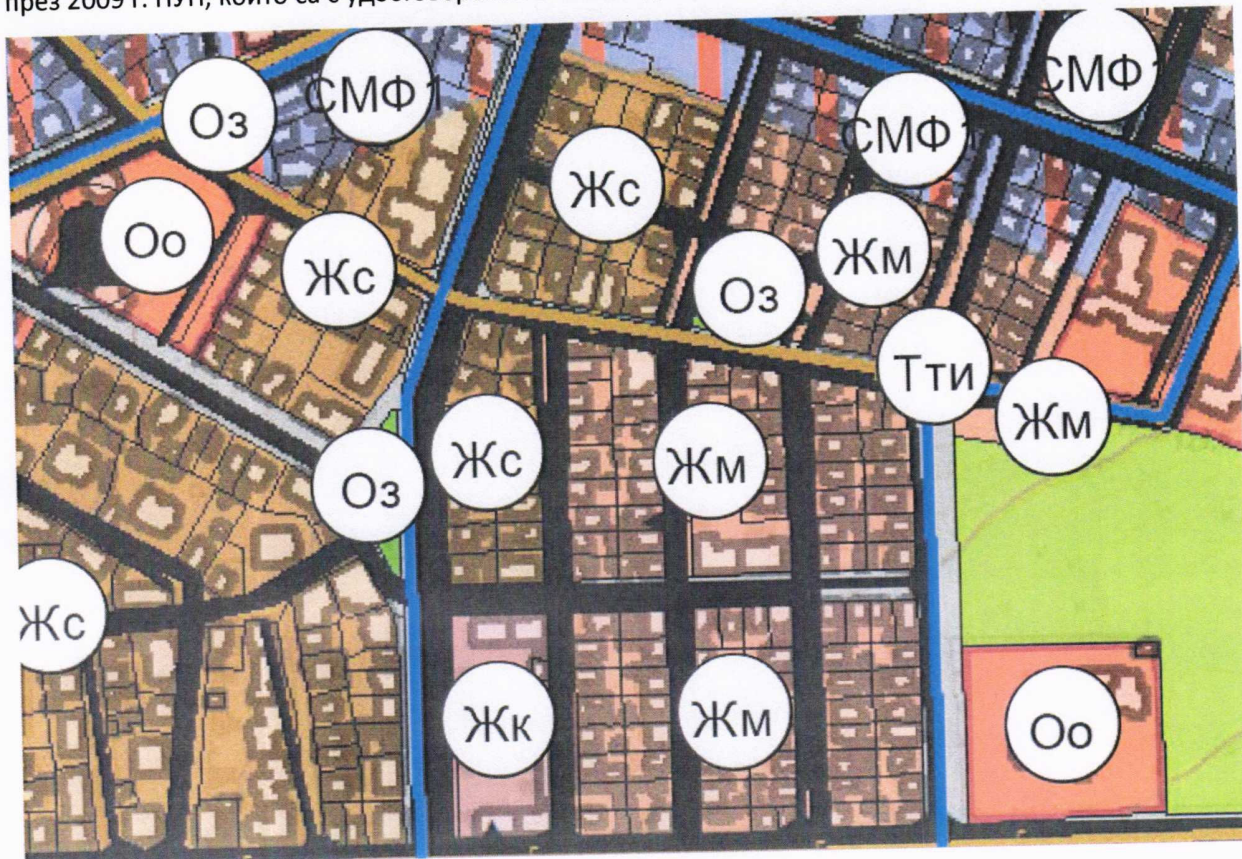
<b>ОБЕКТ:</b>	ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ОУП) УПИ I И УПИ XVII В КВАРТАЛ 72, ПО ПЛАНА НА ГРАД ПЛЕВЕН
<b>ОБХВАТ:</b>	УПИ I И УПИ XVII В VII В КВАРТАЛ 72, ПО ПЛАНА НА ГРАД ПЛЕВЕН
<b>ФАЗА:</b>	ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ
<b>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</b>	ОБЩИНА ПЛЕВЕН

### 1. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

Настоящото предложение е с обхват УПИ I и УПИ XVII, квартал 72 по плана на град ПЛЕВЕН, намиращи се в пределите на града, на ул. "Рила" и на ул. „Осогово“ . 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 с подробен устройствен план влязъл в сила преди процедирането на Общия устройствен план .

Действащият към 1997 година ПУП предвижда за същите имоти устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с голяма височина плътност и интензивност (Жг).

С предвижданата устройствена зона за имотите Общият Устройствен План е нарушил **Чл. 103а от ЗУТ** (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.

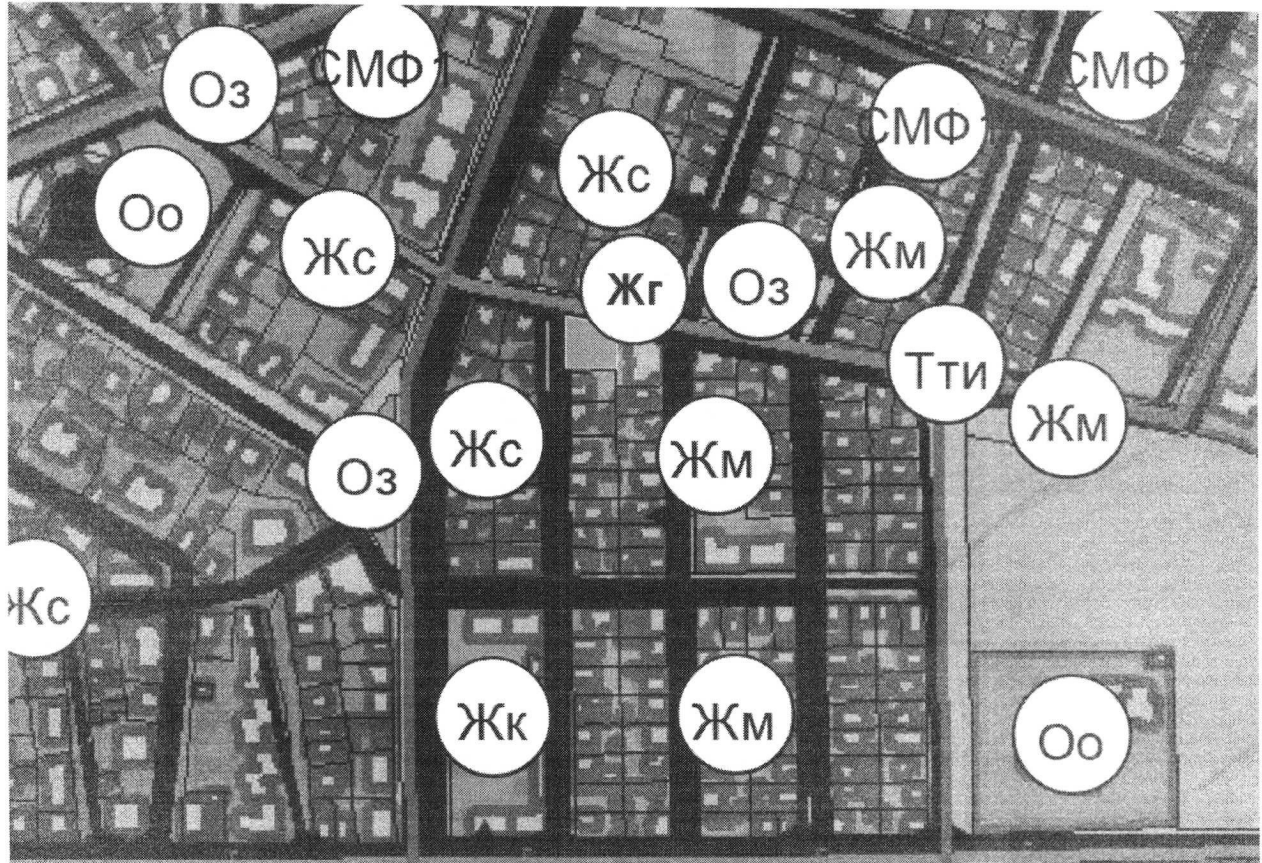




## ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩ ОУП

### 2. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА

Настоящото техническо задание е изготвено с цел 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) ЗУТ**:



### ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП

Съгласно **точка 1** от тази алинея, Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато, настъпят съществени промени в общественоеикономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът. В случаят тази хипотеза е изпълнена, тъй като за изключително дългият срок от 25 години, за които е изработен планът, районът измени значително обликът си. Заради близостта на медицинският 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 действащият ОУП.

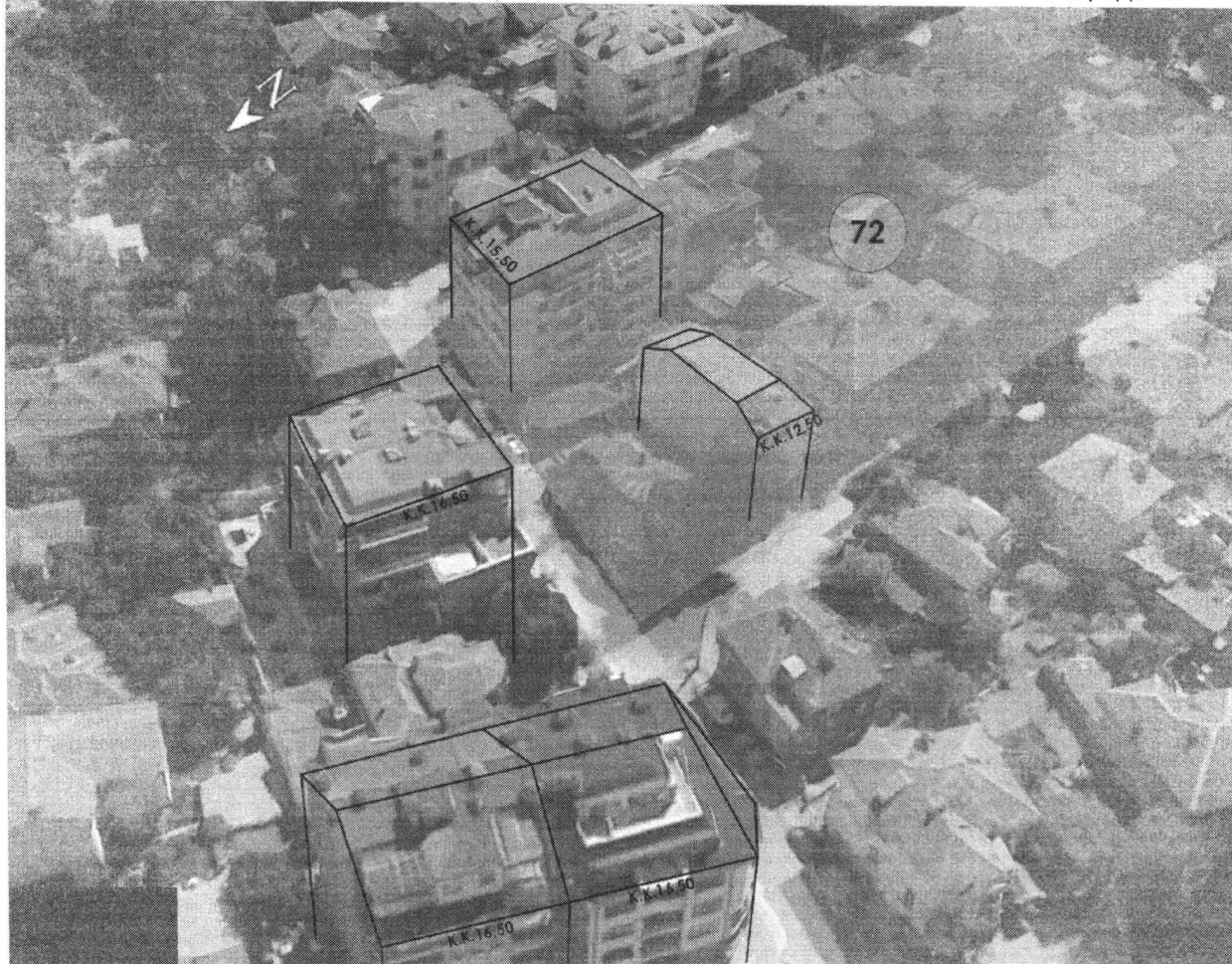
Градоустройствените показатели на установената устройствена зоната по действащия ОУП за УПИ I и УПИ XVII, не позволява да се покрие калкана на съществуващата сграда, което е в противоречие с предвижданията на ЧКЗСП за УПИ и УПИ XVII, квартал 72 по плана на град Плевен.

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.

Не е спазено изискването на чл.103а, ал.1 от ЗУТ, а именно: проектът за ОУП не е съобразен с предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124.

Одобреният и влязъл в сила ОУП не е съобразен със заварените и приложени действащи подробни устройствени планове.

Съгласно **чл.21(1)** ЗУТ от закона за устройство на територията - Сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници, като калканните стени се покриват напълно. В Упи XVII, граничещ с УПИ I, е реализирана 5 етажна жилищна сграда, въведена в експлоатация преди разработването на общия устройствен план и неговите предвиждания за Жм, устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност и височина до 10м. няма да позволят покриването на калканните стени на сградата.



#### ФАКТИЧЕСКИ ХАРАКТЕР НА ЗАСТРОЯВАНЕТО В РАЙОНА

#### 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 определят устройствената зона и режимът на устройство на имотите 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;

#### 4. ИЗХОДНИ ДАННИ

- Фрагмент от ОУП на гр. Плевен за обхвата
- скица на ПИ 56722.661.738, гр. Плевен;
- извадка от действащ ПУП влязъл в сила, преди общия устройствен план
- Заповед РД-15-276 от 17.08.1997г. на кмета на Община Плевен.

ИЗГОТВИЛ:

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	арх. АНАТОЛИ
	Рег. N
дата.....	подпис.....