

ОБЕКТ: ПРОЕКТ ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ
УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА МОНТАНА ЗА
ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОРИ 51665.121.819,
51665.121.820, 51665.121.821, 51665.121.822 И 51665.121.823 ПО
КАДАСТРАЛНАТА КАРТА(КК) НА С. НИКОЛОВО, ОБЩИНА
МОНТАНА



ЧАСТ: УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ

ФАЗА: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ: „НИКОЛОВО СОЛАР 1“ ООД и
„НИКОЛОВО СОЛАР 2“ ООД



ПРОЕКТАНТ:

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВООСПОСОБНОСТ	
	арх. ОГНЯН ИВАНОВ КРЪСТЕВ
	Per. № 05049
дата 2023	подпис 



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ



Удостоверение за

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

ИЗХ. НОМЕР : 230101U6339

ПРОФИЛ В КАБ : <https://kab.bg/member/05049>

ДАТА НА ИЗДАВАНЕ : 01/01/2023

ВАЛИДНО ДО : 31/12/2023

Камара на Архитектите в България удостоверява, че долуупоменатият проектант е с валидна проектантска правоспособност.

ИМЕНА:

Огнян Първанов Кръстев

РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР В КАБ :

05049

СПЕЦИАЛНОСТ :

Архитект

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Пълна Проектантска Правоспособност

ОПИСАНИЕ НА ПРАВОСПОСОБНОСТТА

Обхват на проектантската правоспособност- Архитектите с пълна проектантска правоспособност, вписани в регистъра на Камарата на архитектите в България, в съответствие с придобитата проектантска квалификация могат да предоставят проектантски услуги в областта на устройственото планиране и инвестиционното проектиране без ограничения по вид и размер, да договарят участие в инженеринг на строежи и да упражняват контрол по изпълнението на проектите им. (чл.7, ал.7, изр.1 от ЗКАИИП)

Архитектите с пълна проектантска правоспособност, към гореописаните проекти могат предоставят проектантски услуги и за Всички видове устройствени планове, "Генерален план", "Интерииор и дизайн", "Благоустройство", "Пожарна безопасност", "План за безопасност и здраве", "Енергийна ефективност", "План за управление на строителните отпадъци" и други в съответствие с придобитата им професионална квалификация.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС

АРХ. ВЛАДИМИР МИЛКОВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР

АРХ. М. ХРИСТОВ:

ЗА ОБЕКТА:

Проект за ЧИ ОУП на община МОНТАНА
ЗА ПИ с ИДЕЯТ. НОМЕР 51665.121.819, 51665.121.821 и 51665.121.822
ПО КК НА С. НИВОЛОВО, ОБЩ. МОНТАНА

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА
2. ГРАФИЧНА ЧАСТ – 1 чертеж

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Проект за частично изменение на действащия общ устройствен план на община Монтана(ОУПО) за устройствена зона - територия с възможна промяна на предназначението за вилна зона в устройствена зона „Предимно производствена“ (Пп) за ПИ с идентификатори 51665.121.630 и ПИ 51665.121.631 по кадастралната карта на с. Николово, местност Малата зареда, община Монтана

I. ВСТЪПИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Изработването на настоящия проект е по искане на възложителите и на основание решение на общинския съвет, с което е одобрено и задание за изработване на проект за частично изменение на ОУПО Монтана.

С изменението се променя видът на устройствената зона, където попадат имотите, във връзка с инвестиционно намерение на възложителите за изграждане на фотоволтаична електроцентраля. Съгласно чл. 134, ал. 1, т. 8 от Закона за устройство на територията влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят когато възникнат инвестиционни инициативи за изграждане на обекти за производство на енергия от възобновяеми източници по Закона за енергията от възобновяеми източници или съоръжения за съхранение на електрическа енергия.

При изготвяне на проекта са спазени изискванията на действаща нормативна уредба:

- Закон за устройство на територията;
- Наредба 8 от 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (ОСУП);
- Наредба №7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ);

II. ОБЩА ТЕРИТОРИАЛНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Изходни данни за проектирането са кадастрална основа - кадастралната карта на с. Николово, общ устройствен план на община(ОУПО) Монтана, одобрен с решение № 659 от протокол № 26 от 23.11.2017 г. на Общинския съвет, Монтана.

Поземлените имоти, предмет на плана се намират в землището на с. Николово, местност Малата зареда, община Монтана. Имотите се намират извън границите на урбанизираната територия на населеното място, в непосредствено съседство южно от нея. Съгласно кадастралната карта на с. Николово всичките пет имота с идентификатори 51665.121.819, 51665.121.820, 51665.121.821, 51665.121.822 и 51665.121.823 по КККР са с трайно предназначение на територията – земеделска и начин на трайно ползване – друг вид нива.

III. ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО МОНТАНА – ПРОЕКТ

Съгласно действащия ОУПО Монтана имотите попадат в устройствена зона - територия с възможна промяна на предназначението за вилна зона. Имотите попадат също в защитена зона по Натура 2000, поради което следва да

извършат процедури за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка и оценка за съвместимост по реда на Наредбата за ЕО и Наредбата за ОС.

Частичното изменение на ОУПО Монтана е в обхват ПИ с идентификатори 51665.121.819, 51665.121.820, 51665.121.821, 51665.121.822 и 51665.121.823 по КККР на с. Николово.

С проекта за частично изменение на ОУПО Монтана се променя видът на устройствена зона - от територия с възможна промяна на предназначението за вилна зона в устройствена зона „Предимно производствена“ (Пп), показана на чертежа със синьолилав цвят съгласно Наредба №8 от 2001 г. за ОСУП.

Показателите за застрояване за устройствена зона Пп в обхвата на частичното изменение са съгласно Наредба №7 за ПНУОВТУЗ: плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 40 до 80 %; интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2,5; озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 %, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Проектът за частично изменение на ОУПО Монтана е изработен еднофазно – фаза окончателен проект, съгласно чл.126, ал.5 от ЗУТ.

IV. ПРОЦЕДУРА ЗА ОДОБРЯВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ЧИ ОУПО

Съгласно чл. 127, ал. 1 от ЗУТ проектът за изменение на общия устройствен план се публикува в интернет страницата на общината и подлежи на обществено обсъждане преди внасянето му в общинския експертен съвет по устройство на територията.

Възложителят на проекта организира и провежда общественото обсъждане, като разгласява мястото, датата и часа на провеждане с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия - предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на възложителя и на общината, в един национален всекидневник и в един местен вестник. На общественото обсъждане се води писмен протокол, който се прилага към документацията за експертния съвет и за общинския съвет. Обществено обсъждане се съвместява и е част от процедурата за провеждане на консултации по екологичната оценка и/или оценката за съвместимост, които възложителят на проекта организира и провежда по Закона за опазване на околната среда и/или Закона за биологичното разнообразие.

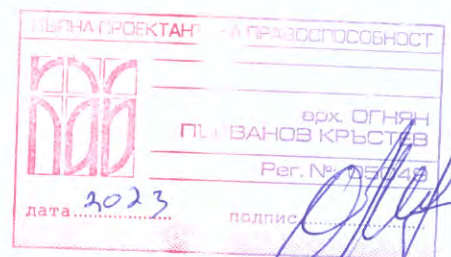
Съгласно чл. 127, ал. 2 от ЗУТ възложителят съгласува проектите за изменение на ОУПО със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи. Съгласуването се изразява в издаване на необходимите актове определени в специален закон – в случая с РИОСВ по Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие, Наредбата за ЕО и Наредбата за ОС, както и с РЗИ по Закона за здравето.

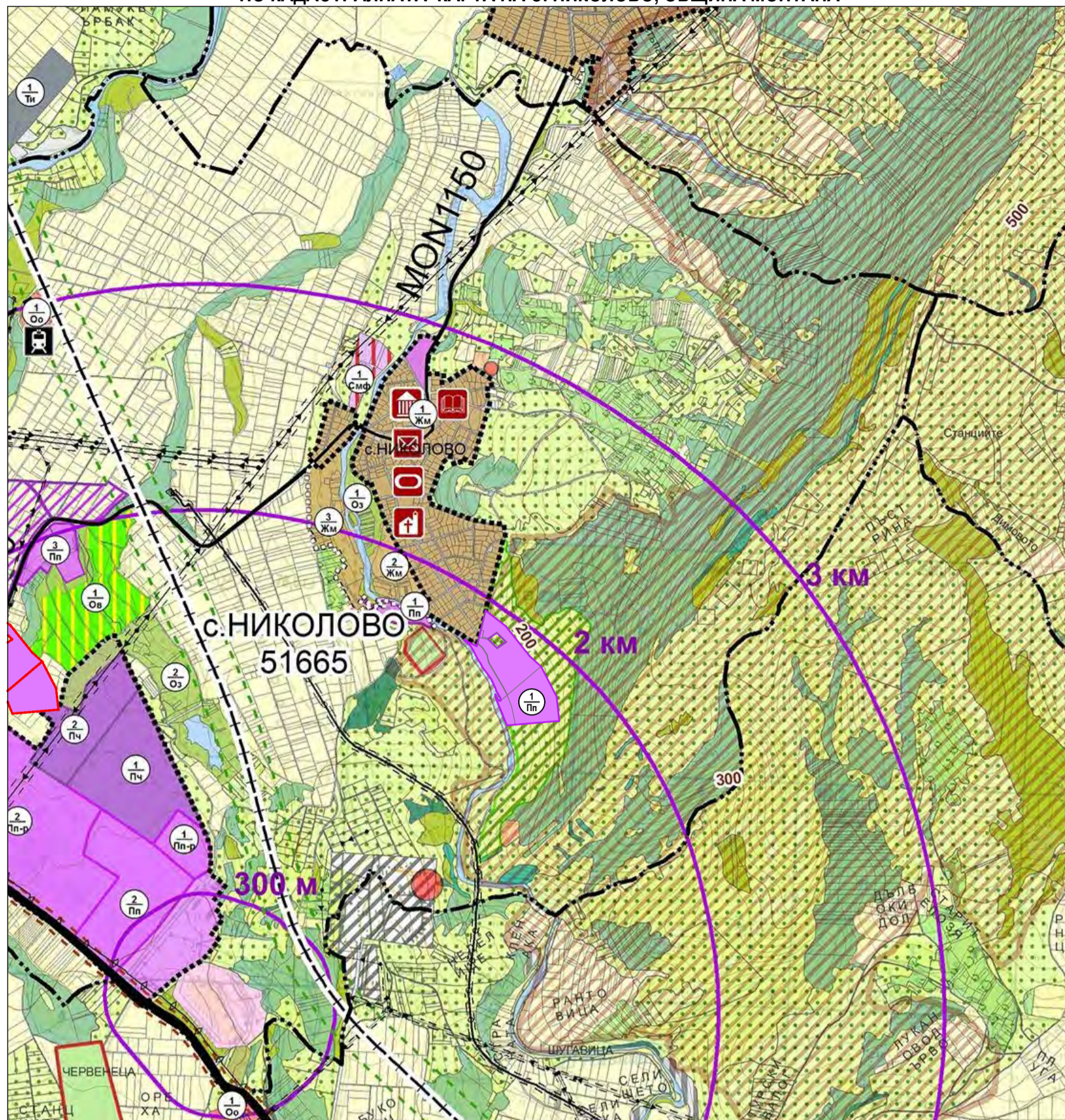
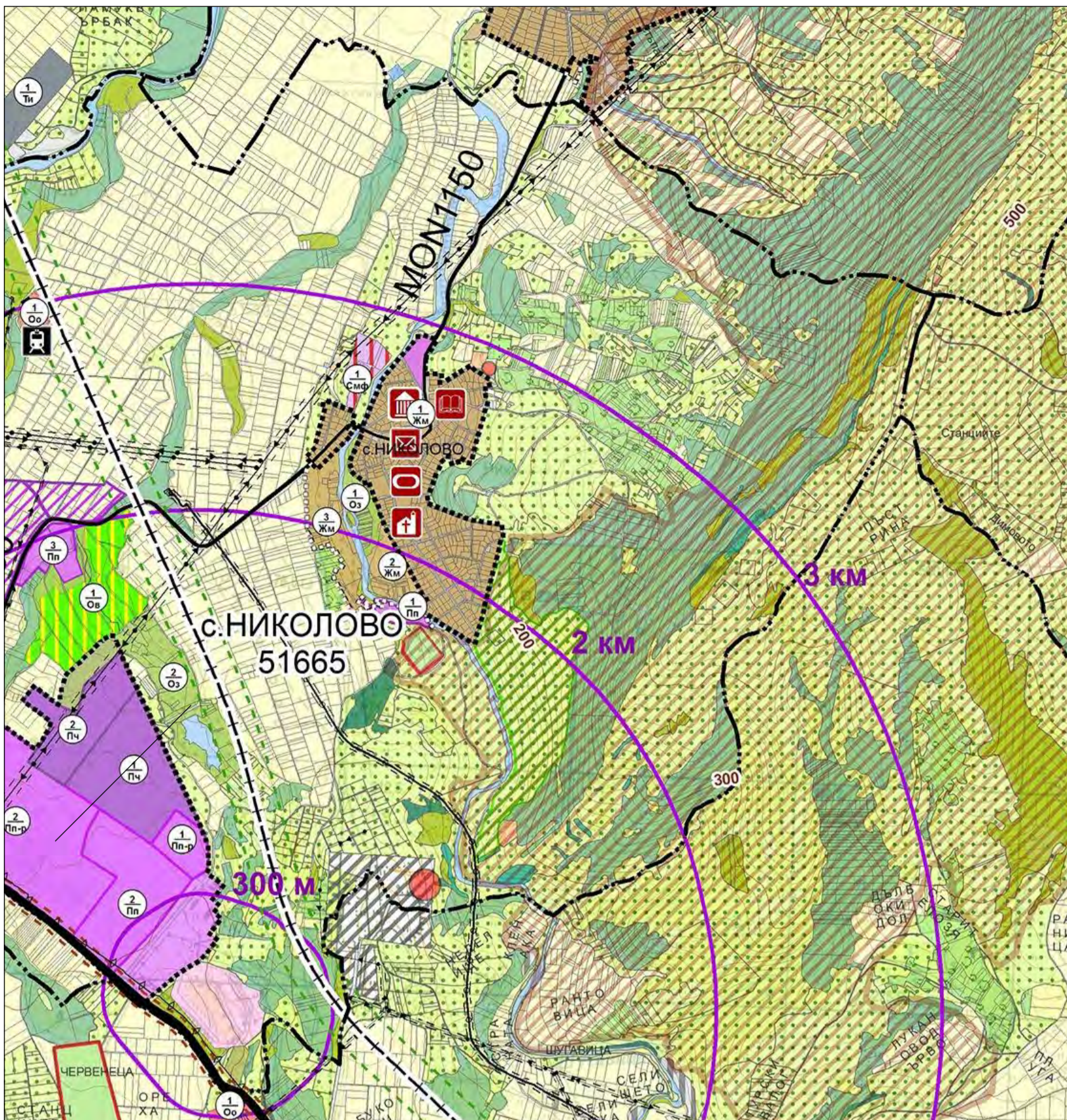
След проведеното обществено обсъждане и съгласуване със заинтересуваните централни и териториални администрации проектът за изменение на общия устройствен план се внася в общината за приемане от общинския експертен съвет.

Съгласно чл. 127, ал. 6 от ЗУТ проектът за изменение на общия устройствен план се одобрява от общинския съвет по доклад на кмета на общината. Решението на общинския съвет се изпраща в 7-дневен срок от приемането му на областния управител. Ако той прецени, че решението е незаконосъобразно, може да го върне за ново обсъждане или да го оспори пред съответния Административен съд при условията и по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. След влизането в сила на решението на общинския съвет за одобряване на изменението на ОУПО, то се изпраща за обнародване в "Държавен вестник".

Общият устройствен план може да се обжалва по реда на чл. 215, ал. 1 в 14-дневен срок от обнародването в "Държавен вестник" на акта за одобряването му от собствениците на недвижими имоти, непосредствено засегнати от неговите предвиждания. Непосредствено засегнати от предвижданията на ОУП недвижими имоти са имотите, за които е предвидено изграждане на обекти - публична собственост на държавата или общината, или за които се установяват ограничения на собствеността с цел защита на обществени интереси - опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони. Обжалването не спира изпълнението на плана.

Проектант:





Устройствени зони

	Жилищна зона - Жм, Жс, Жк
	Централна смесена зона - Цсм
	Обществено обслужване - Оо
	Чисто производствена зона - Пч, Пч1
	Предимно производствена зона - Пп, Пп-р, Пп-с
	Смесена многофункционална зона - Смф
	Територии с възможна промяна на предназначението за производствени
	Спорт и атракции - Са
	Озеленяване - Оз
	Гробище - разширение
	Вилна зона - Ов
	Територии с възможна промяна на предназначението за вилна зона
	НКЦ
	Техническа инфраструктура - Ти
	Озеленяване и рекултивация

Защитени територии

	Защитени местности
	НАТУРА 2000 Местобитания
	НАТУРА 2000 Птици
	Находища на подземни богатства, които се водят на отчет в НБЗР
	Находища, в процедура по издаване на търговско откритие
	Предоставени концесионни площи за добив на подземни богатства
	Заявени концесионни площи за добив на подземни богатства

Територии с общо предназначение

	ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ
	ОБЩЕСТВЕНА ОБСЛУЖВАНЕ
	ОБЩЕСТВЕН СЕЛИЩЕН ПАРК, ГРАДИНА
	ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ
	СПОРТ И АТРАКЦИИ
	ВИЛНА ЗОНА
	КАРИЕРИ, НАСИПИ
	СТОПАНСКИ ДВОР
	ЖИВОТНОВЪДНИ ФЕРМИ
	ДЕПО ЗА БИТОВИ ОТПАДЪЦИ (СМЕТИЩЕ)
	НЕДВИЖИМИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ
	ПЕШЕХОДНИ И ПЛОЩАДНИ ТЕРЕНИ
	ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА
	ГРОБИЩНИ ПАРКОВЕ
	ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА
	МЕСТНИ ВЕДОМСТВЕНИ ПЪТИЩА/ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА
	ЖЕЛЕЗОПЪТЕН ТРАНСПОРТ
	СПЕЦИАЛНИ ТЕРЕНИ
	ОБРАБОТВАЕМИ ЗЕМИ - НИВИ
	ОБРАБОТВАЕМИ ЗЕМИ - ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ
	ЛИВАДИ, ПАСИЩА И МЕРИ
	ДРУГ ВИД ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ
	ОВРАЗИ, ПЯСЪЦИ И СКАЛИ
	ГОРИ
	ДЕРЕТА
	ПОЛЯНИ, ГОЛИНИ, ПРОСЕКИ
	СТОПАНСКИ ГОРИ И ЗЕМИ
	РЕКИ, ЕЗЕРА

Техническа инфраструктура

	Електропровод СН
	Електропровод ВН
	Оптичен кабел
	Газопровод
	Канализация надземна на опори
	Сервитути
	Санитарно-охранителни зони
	Зони - рисков потенциал
	Регистрирани свалчища
	Сервитут с изискване за становище по Геология към ПУП и доклад по Геология за разрешение за строеж

Транспортна мрежа

	Републикански пътища I клас
	Републикански пътища I клас /проект/
	Републикански пътища II клас
	Републикански пътища III клас
	Общинска пътна мрежа
	Общинска пътна мрежа /проект/
	Улици
	Железопътна линия
	Високоскоростна жп линия /проект/
	Сервитут - строителна линия 100 м /за магистрални жп линии/
	Сервитут - строителна линия 60 м /за железопътни линии/
	Сервитут - строителна линия 25 м /за републикански пътища/

Граници

	Областни
	Общински
	Землищни
	Строителна граница на населено място
	Строителна граница на населено място - нова

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И РЕЖИМИ

Видове зони		Пл. %	Китг	Кк, м	Озеленяване %
ЖИЛИЩНА ЗОНА		%			%
Жм	Жилищна зона с малка височина в градска среда и в селата	40%	1,2	10	40-60
Жс	Жилищна зона със средна височина смесен характер на застрояване и възможности за развитие на обществено-обслужващи дейности	35%	2,0	15	30-50
Жк-г	Високотажна жилищна зона с комплексно застрояване – съществуващи жилищни комплекси	40%	3,0	26	40-60
ЦЕНТРАЛНА СМЕСЕНА ЗОНА		%			%
Цсм	Устройствена зона главен градски център, зона с обитаване и обслужващи дейности	80%	3,0	15	20
ГРУПА ТЕРИТОРИИ ЗА ЗАЩИТА НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО		%			%
Цветна Сигн.	Антична и средновековна крепост Калето				Особена териториално-устройствена защита
Цветна Сигн.	Охранителни и контактни зони на археол.				Допълнителен режим – съгласуване по ЗКН
Цветна Сигн.	Територии и обекти на НКЦ				Допълнителен режим – съгласуване по ЗКН
ЗОНИ ЗА ОТДИХ И РЕКРЕАЦИЯ		%			%
Ов	Вилна зона в крайградски територии с частично постоянно обитаване	40%	0,8	7	мин 50
ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЗОНИ		%			%
Пч	Чисто Производствена зона – предприятия със замърсяващи производства	50-80%	1,0-2,5		20-40
Пп-р	Предимно-производствена зона със съществуваща висока степен на изграденост и плътност на застрояване – за реконструкция	40-80%	1,0-2,5		20-40
Пп	Предимно-производствена зона със съществуваща ниска степен на изграденост и нови територии за усвояване	40-70%	1,0-2,0		20-40
Пп-с	Производствено-складови зони	40-60%	1,0		20
СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ		%			%
Смф	Зона за обществено-обслужване и производствено-складови дейности	40-80%	1,5-3,0	10	20-40
УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, СПОРТ И АТРАКЦИИ		%			%
Оз	Озеленяване – паркове и градини – мин. 18 м ² /жител	1-2%			
Цветна Сигн.	Терени за Гробищен парк – 2,20 м ² /жител				
Са	Терени за Спорт и атракции – 6-8 м ² /жител				мин 20
Други видове терени		%			%
Ти	Терени на техническата инфраструктура				
Т-сп	Специални терени				
Т-нр	Нарушени терени за рекултивация				

Показателите за застрояване за устройствена зона Пп в обхвата на частичното изменение са съгласно Наредба №7 за ПНВОВУЗ:
 - П застр. - от 40 до 80 %;
 - Китг. - от 1,0 до 2,5;
 - П озел. - от 20 до 40 %

Възложител:	"Николово Солар 1" ООД, "Николово Солар 2" ООД	Проектант:
ПРОЕКТ ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА МОНТАНА ЗА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОРИ 51665.121.819, 51665.121.820, 51665.121.821, 51665.121.822 И 51665.121.823 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА С. НИКОЛОВО, ОБЩИНА МОНТАНА		
Фаза	Окончателен проект	ЧИ ОУП
Лист	1/1	Мащаб 1: 25 000
	Дата	2023