



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Ангел I" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg ; e-mail: municipality@chervenbryag.bg

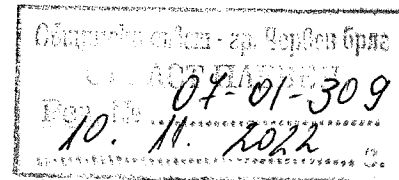


СЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

№ 06-08-357

ДО 10.11.2022

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр. ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от д-р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ – Кмет на Община Червен бряг

ОТНОСНО: Разрешаване изработването на частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на гр.Червен бряг за промяна предназначението на всички имоти в кадастрален район 80501.530 по КК и КР за землището на гр.Червен бряг

Постъпило е в общината заявление с вх.№ 38-00-1341/08.11.2022г от Светослав Борисов Герганов – упълномощен представител на "СИС Пропърти" АД, "Авторемонт инвест" ЕООД, съгласно пълномощно рег № 9851/10.09.2022г. при нотариус в район РС-Варна, рег. № 572 на НК от Славян Иванов и Красимир Димов - собственици на имотите в кадастрален район 80501.530 по КК и КР за землището на гр.Червен бряг, за частично изменение на ОУП-Червен бряг с цел всички техни имоти в цитирания кадастрален район да сменят предназначението си от "за транспортни дейности" и "за озеленяване" да станат "за производствени дейности" в предимно производствена устройствена зона (Пп). Към това предложение се прилага графична разработка на исканото изменение на ОУП-Червен бряг и Техническо задание по чл.125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

На основание на чл.75, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация и чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.124 от ЗУТ, както и обстоятелствата и изискванията за изменения на действащи устройствени планове, записани в чл.134, ал.1, т.1, във връзка с чл. 136 от ЗУТ, предлагам Общински съвет Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ :

1. Разрешава изработването на **частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на гр.Червен бряг за промяна предназначението на всички имоти в кадастрален район 80501.530 по КК и КР за землището на гр.Червен бряг.**

2. На основание чл.124б, ал.1 от ЗУТ Общински съвет Червен бряг одобрява внесеното Техническо задание за изработване на цитираното в т.1 изменение на ОУП и определя:

- *обхвата на изменението на изменението на ОУП Червен бряг* - всички поземлени имоти в кадастрален район 80501.530 по КК и КР за землището на гр.Червен бряг;
- *целта на разработката* – промяна предназначението на всички имоти в кадастрален район 80501.530 по КК и КР за землището на гр.Червен бряг, което от "за транспортни

дейности" и "за озеленяване" да стане "за производствени дейности" в предимно производствена устройствена зона (Пп);

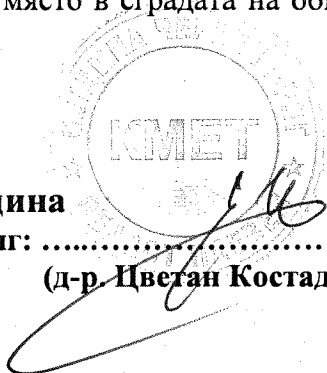
- *видът на устройствения план* – частично изменение на Общ устройствен план по чл.104 от ЗУТ.

3. Съгласно изискванията на чл.124б, ал.2 от ЗУТ настоящето решение да се разгласи с обява на видно място в сградата на общината и на интернет страницата на Общински съвет Червен бряг.

Кмет на Община

Червен бряг:

(д-р Цветан Костадинов)





Вх. № 38-00-1341

Дата 08.11 2022 г.

ДО
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЗАЯВЛЕНИЕ

ДОПУСКАНЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТИ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ПОДРОБЕН
УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

O_T 1

УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
Светлов Борисов Терзенов

име: собственно, бащино, фамильно, второ фамилно

адрес:

име: собственное, бащино, фамильное, второе фамильное _____ ЕГН
уполномочен представитель не собственника _____
рес: _____ тел: _____ собственник

свгласно *М. М. М.* гр./с ж.к., бул., ул. сграда, №, вх., ет., ап.

собственик на поземлен имот с идентификатор №

землище гр. (с.) община Червен бряг, намиращ се на адрес:

гр./с/ж.к., бул./ул., сграда, №, вх., ет., ап.

ОГ 2.

Сис Прогзрои АД - Борне

гр./с/ име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно

адрес:

Средств Св. Иверской

гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

собственик на поземлен имот с идентификатор №

землище гр. (с.) община Червен бряг, намиращ се на адрес:

гр./с/ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

От Фирма.

/,наименование на фирмата/

БУЛСТАТ

адрес на фирмата.

гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

Моля/им да бъде издадено Заповед за изработване на подробен устройствен план (ПУП-ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор №..... местност..... землище.....

гр. (с.) община намиращ се на

адрес _____

гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

Прилагам/е следните документи: (моля, отбележете с X и/или допълнете)

1. ☐ Документ за собственост
2. ☐ Скица-предложение за изменение на ПУП-ПРЗ
3. ☐ Скица на имота (имотите)
4. ☐ Задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ

НКВ 519J

Цена: 96.00 лв.; Срок: 30 дни

Подпись: 1.

2

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

ЗА

ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ГРАД ЧЕРВЕН БРЯГ
за поземлените имоти в кадастрален район 80501.530, землище Червен бряг
(на основание чл.125 и във връзка с чл.124, ал.1 от ЗУТ)

I. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

Кадастрален район 80501.530 по сега действащата Кадастрална карта за землището на гр.Червен бряг до 2002г е представлявал един имот №214003 по тогава действащата Карта на възстановената собственост. Тогава този имот е бил собственост на транспортна фирма "Искър транспорт" АД - Червен бряг. През 2002г за имота е изготвена като пилотен проект кадастрална и специализирана карта на автобаза "Искър транспорт", с която са оформени 24 поземлени имота. Предназначението на тези 24 имота е определяно тогава в съответствие с ползването им по това време. Тази кадастрална карта по-късно е отразена в същия си вид в сега действащата Кадастрална карта за землището на гр.Червен бряг.

От 2003г цитираните 24 имота в кадастрален район 80501.530 са обект на приватизация и постепенно след смяна на собствеността фактическото ползване, предназначението на имотите и сградите в тях се променя като авторемонтни и транспортни дейности от тогава до сега не се извършват, а фирма "Искър транспорт" АД - Червен бряг вече не съществува.

При изготвяне на действащия Общ устройствен план за землището на гр.Червен бряг през 2019г предназначенията на имотите в кадастрален район 80501.530 са обозначени в вида както са записани в действащата кадастрална карта (този вид е определен още с пилотната кадастрална карта през 2002г), въпреки че имотите вече не са се ползвали с това предназначение.

Местоположението на кадастрален район 80501.530 отстои на около 2 км от най-близките граници на Защитени зони (ЗЗ) по НЕМ "Натура 2000"-BG0001014 "Карлуково" (съгласно Директива 92/43/ЕЕС за хабитатите) и BG000033 "Карлуковски карст" (съгласно Директива 79/409/ЕЕС за опазване на дивите птици).

II. НЕОБХОДИМОСТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП ЧЕРВЕН БРЯГ, ЗАКОНОСЪОБРАЗНОСТ

Със Заповед № РД-11-136/07.10.2022г. на Кмета на община Червен бряг е допуснато изработване на ПУП-План за застрояване на новообразуван ПИ 80501.530.28 по КК и КР за землището на гр.Червен бряг. Целта на този ПУП е промяна предназначението на новообразувания имот "За производство на електроенергия от ВЕИ", което не съответства на предназначението в действащия ОУП за землището на гр.Червен бряг.

Сегашните променени икономически условия и приоритети налагат преоценка на означените предназначения в ОУП-Червен бряг предвид искането на собствениците на тези имоти да променят предназначението с ПУП на новообразувания ПИ 80501.530.28. Съгласно чл. 134, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), когато с ПУП се налага изменение на Общия устройствен план, първо се изменя ОУП, като може да се допусне и едновременното изработване на двата плана, но се одобрява първо ОУП и след това ПУП. Изработването и одобряването на Подробен устройствен план в противоречие с действащия ОУП е недопустимо, с оглед изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ за съподчиненост на устройствените планове на тези от по-висока степен. Съгласно чл. 124, ал. 1, във връзка с чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, компетентен орган да разреши изработването на проект за изменение на ОУП-Червен бряг и да одобри задание за това изменение е Общинска съвет Червен бряг по предложение на кмета на общината.

След разрешаване изработването на това изменение на Общия устройствен план на основание изискването на чл. 125, ал. 7 от ЗУТ това техническо задание трябва да бъде съгласувано с РИОСВ Плевен за определяне на приложимите процедури по Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие.

III. ТЕХНИКО – УСТРОЙСТВЕНИ ИЗИСКВАНИЯ

С изменението на действащия ОУП Червен бряг в обхвата на имотите в кадастрален район 80501.530 в землището на гр. Червен бряг се цели промяна предназначението на всички имоти в него, включително и на новообразувания ПИ 80501.530.28. В момента съгласно действащия ОУП Червен бряг вида на имотите е урбанизиран, предназначението на част от тях е за транспортна дейност, а на друга част - за друг вид (буферно) озеленяване. Тези имоти отдавна не се ползват с тези предназначения поради това, че в тях не се извършва авторемонтна и транспортна дейност и в тази връзка няма необходимост от предвиденото буферно озеленяване, **което не е и реализирано**. Освен това предвидените и реализирани площи за озеленяване на територията на землище Червен бряг значително надвишават нормативните изисквания за площ на озеленяване на жител (дори и при прогнозно завишено население съгласно ОУП 11850 при налични сега 10742 жители) съгласно Наредба №7/2003г за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ). Намалването на озеленените площи в землището на гр. Червен бряг с предвидените, но нереализирани озеленени площи в размер на 30263м² в кадастрален район 80501.530 ще доведе до намаляване озеленените площи на жител на гр. Червен бряг от 39м²/жител на 36,5м²/жител при норма от 12 м²/жител за малки градове (от 10000-30000 жители) съгласно чл. 31, ал. 1 от Наредба №7/2003г за ПНУОВТУЗ.

С изменението на действащия ОУП Червен бряг имотите в обхвата на кадастрален район 80501.530 в землището на гр. Червен бряг трябва да сменят предназначението си **"За производствени дейности"**, а устройствената зона на кадастралния район да стане **Предимно производствена (Пп)**, с което да се

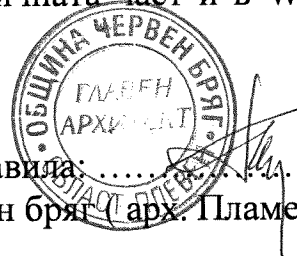
предвидят вид и параметри на застрояване в имотите съгласно чл.25 от Наредба №7/2003г за ПНУОВТУЗ.

IV. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТНАТА РАЗРАБОТКА

Проектът за изменение на ОУП Червен бряг в обхвата на имотите в кадастрален район 80501.530 в землището на гр.Червен бряг трябва да бъде изработено върху цифрово копие-извадка от действащата Кадастрална карта в подходящ мащаб за онагледяване на устройствените изменения на територията в посочения обхват.

Изменението на ОУП Червен бряг да бъде изработено от проектант с пълна проектантска правоспособност съгласно изискването на чл.230 от ЗУТ.

Проектът за изменение на ОУП Червен бряг в обхвата на имотите в кадастрален район 80501.530 в землището на гр.Червен бряг да се изработи в един оригинал и две копия на хартиен носител, а така също и в един екземпляр на магнитен носител в PDF формат за графичната част и в Word формат – за текстовата част.



Съставила:

Главен архитект на община Червен бряг (арх. Пламена Агалова)

ДО

Изх. № 94/28.10.2022 г.

Г-ЖА МАРИЯ КАЛЧЕВА

ПРЕДСТАВИТЕЛ НА

"СИС ПРОПЪРТИ" АД - гр. ВАРНА

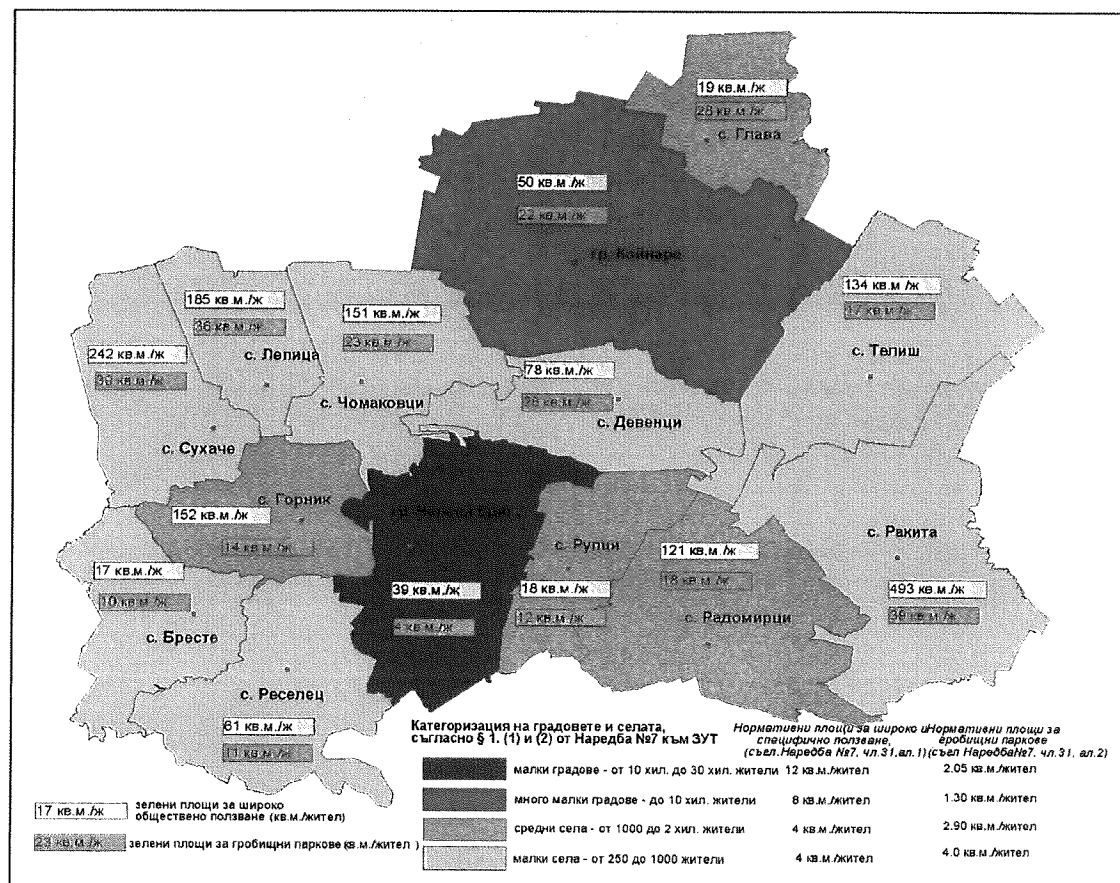
СТАНОВИЩЕ

ОТНОСНО: Проект за изменение на действащия Общ устройствен план на община Червен бряг в обхват: Имотите в целия кадастрален район 80501.530 в землището на гр. Червен бряг

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КАЛЧЕВА,

Във връзка с изготвено Техническо задание за изменение на действащия Общ устройствен план (ОУП) в обхват кадастрален район 80501.530 от землището на гр. Червен бряг, проектантския екип, разработил ОУП на община Червен бряг, изразява следното становище:

Общият устройствен план на община Червен бряг е одобрен с Решение № 212 от 30 септември 2020 г., ДВ. брой 93 от 30.10.2020г. В текстовата част на проекта е направен комплексен анализ на състоянието на общинските функционални системи, в т.ч. на подсистема „Зелена система, отдых и спорт“, засегната от предвижданията на представеното Техническо задание. Спрямо направеното изследване се е наложил изводът, за добра обезпеченост със зелени площи.



Фигура: Обезпеченост на зелена система по населени места в община Червен бряг

Източник: ОУП на община Червен бряг

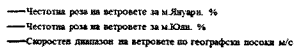
Спрямо направените изчисления въз основа на изискванията на Наредба №7 *За правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони*, при изискуеми 12 кв.м/жител за малки градове, като какъвто се категоризира гр. Червен бряг, съществуващите площи са повече от три пъти по – големи. Населението на града по данни на НСИ (източник: www.nsi.bg) към 31.12.2021г. е 10742 жители, което е с 1100 души по-малко от стойността, на база на която са направени горните изчисления.

Естеството на изменението на ОУП в обхвата на кадастрален район 80501.530 по КК и КР за землището на гр. Червен бряг представлява промяна предназначението на част от имотите в този район, предвидени за буферно санитарно озеленяване когато останалите имоти и сгради в тях са се ползвали и са били с предназначение за ремонт и поддръжка на транспортни средства на бившата държавна фирма "Искъртранспорт" АД. Цитираната транспортна дейност и самата държавна фирма са прекъснали съществуването си още през 2002-2003г с което е отпаднала необходимостта от предвидените имоти за буферно озеленяване.

Разработката за изменение на действащия ОУП в обхвата на кадастрален район 80501.530 по КК и КР за землището на гр. Червен бряг, засягаща намаляване на стойностите на зелените площи, няма да се отрази върху направените изводи за обезпеченост на населението от такъв вид площи, съгласно нормативните изисквания на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ.



С уважение:.....
инж. Йорданка Димитрова - Управител
на „Инвестиционно проектиране“ ЕООД



за с.Горник

за
с.Реселец

за
гр.Луковит



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

СХЕМА НА ТРАНСПОРТНО КОМУНИКАЦИОННА СИСТЕМА
НА ГРАД ЧЕРВЕН БРЯГ

ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

М 1:10000

ЛЕГЕНДА

Граници

- | | | | |
|-------|--------------------|-------|--|
| ----- | Граница на област | ----- | Строителна граница на кметско място |
| ----- | Граница на община | ----- | Проектна строителна граница на кметско място |
| ----- | Граница на землище | ----- | Проектна строителна граница на селитно образувание |

Комуникационно-транспортни елементи

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | ПЕШЕХОДНА ЗОНА | | ПЕШЕХОДЕН ПОДЛЕЗ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЯ |
| | ГРАНИЦА НА АКТИВНОТО СВАЛИЩЕ | | ПЪРВОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА - ПО ПРОЕКТ |
| | ПЪРВОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА - ЗА РЕХАБИЛИТАЦИЯ | | НОВО МОСТОВО СЪОРЪЖЕНИЕ |
| | МОСТОВО СЪОРЪЖЕНИЕ, КОЕТО ЩЕ СЕ РЕКОНСТРУИРА | | ПРЕСНАЧАНЕ НА ЖП И АВТОМОБИЛЕН ПЪТ НА ДВЕ ПЪЛНИ - НЕОБХОДИМА РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗА ПОВИШАВАНЕ СВЕТАЛА ВИСОЧИНА НА СЪОРЪЖЕНИЕТО |
| | НОВ ПАРКИНГ | | НОВО КРЪГОВО КРЪСТОВИЩЕ |
| | АВТОБУСНА СТИРКА | | АВТОСЕРВИЗ |
| | ПАРКИНГ | | ЖП ГАРА |
| | БЕНЗИНОСТАНЦИЯ / ГАЗСТАНЦИЯ | | АВТОГАРА |
| | ЖП ПЪТСЕ | | ЖП ПЪТСЕ, КОЕТО НЕ СЕ ИЗПОЛЗВА |

Територии с общо предназначение

- | | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| | Обработвани земи-паша | | Гори |
| | Обработвани земни-трайни насаждения | | Водни площи |
| | Необработвани земи | | Транспорт и комуникации |
| | Други горски територии в земеделски земи | | Производствени дейности |

Устройствени зони и територии с устройствени режими

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Жилищна устройствена зона (Жз, Жс и Жг) | | Ваканционно селище (Ос) |
| | Устройствени зони и територии за производствени и складови дейности (Пз), (Пв) | | Смесително обществено-обслужващо производствено-складово дейност |
| | Територии за многофункционално ползване от тип смесена централна зона (Ц) | | Земеделски територии с допустима промяна на предназначението в СОП |
| | Висока устройствена зона (Ов) | | Земеделски територии с допустима промяна на предназначението в Жз |
| | Територии за алтернативно земеделие | | Устройствени режими на допустимо смесено предназначение (Обществено-обслужващо - Жилищно) |

Терени със самостоятелен режим

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Терени за горбици паркове | | Терени за обществено-обслужващи дейности |
| | Терени за озеленяване, паркове и градини | | Терени за обекти на недвижимото културно наследство |
| | Терени за спорт и аттракци | | Терени за техническа инфраструктура |
| | Терени за транспорт и комуникации | | |

Нарушени и защитени територии

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Територии за възстановяване и реконструкция | | Територии с режим "за археологическо проучване" |
| | Граница на природна забележителност | | Лобия на палеонтологически |
| | Лета за битови отпадъци | | Природна забележителност |

"ГЕРГАНОВ - ПРОЕКТ" ЕООД - ПЛЕВЕН

Частично изменение на Общ устройствен план
за всички имоти в кадастрален район 80501.530
по КК и КР за землището на гр. Червен бряг

Архитектура	арх. Светослав Герганов	Част: Архитектура
		Фаза: Окончателен проект
		М 1:10000

ПЪРВА ПРОЕКТАНСКА ПЛАВНОСПОСОБНОСТ

арх. СВЕТОСЛАВ Е. ГЕРГАНОВ
Рег. № 00177

2022г. подпис