ОБЕКТ:	ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП на община Д. Дъбник за Поземлен имот с идентификатор - ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, ПИ 16537.240.30, ПИ 16537.240.12, с. Г. ДЪБНИК, община ДОЛНИ ДЪБНИК
ФАЗА:	Окончателен проект – еднофазно
СОБСТВЕНИК :	"ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ТЕЛИШ" ЕООД, ИЛИЯ КИРИЛОВ
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	община ДОЛНИ ДЪБНИК

2024

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ: ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП на община Д. Дъбник за Поземлен имот с идентификатор - ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, ПИ 16537.240.30, ПИ 16537.240.12, с. Г. ДЪБНИК, община ДОЛНИ ДЪБНИК

ФАЗА: Окончателен проект – еднофазно

СОБСТВЕНИК : "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ТЕЛИШ" ЕООД, ИЛИЯ КИРИЛОВ
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: община ДОЛНИ ДЪБНИК

ЦЕЛ И ОСНОВАНИЕ

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

Изменението се налага, за да могат да се реализират намеренията на собственика на имотите за развитие на зоната за спорт и атаракции.

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, в съответствие с разпоредбите на ЗУТ и Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Изменението на Общия устройствен план на гр. Д. Дъбник за ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, ПИ 16537.240.30, ПИ 16537.240.12, с. Г. ДЪБНИК, община ДОЛНИ ДЪБНИК е поискано от заинтересувано лице - "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ТЕЛИШ" ЕООД, ИЛИЯ КИРИЛОВ, собственик на имотите.

Изменението е изработено на основание РЕШЕНИЕ№ № 60 от Протокол №6 / 28.03.2024 год. на ОБЩ. СЪВЕТ Д. Дъбник.

ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА

ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, ПИ 16537.240.12, ПИ 16537.240.30, с. Г. ДЪБНИК, община ДОЛНИ ДЪБНИК са извън строителните граници на населеното място.

Имотите представляват:

- Поземлен имот с идентификатор 16537.240.28, с. Горни Дъбник, общ. Долни Дъбник, обл. Плевен по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-4/02.02.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 26.07.2021 г.

Адрес на поземления имот: с. Горни Дъбник, местност КАЛЕТО

Площ: 39811 кв. м
Трайно предназначение на територията: Земеделска
Начин на трайно ползване: Разсадник
Категория на земята: 3
Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: 2400.28
Съседи: 16537.240.5, 16537.240.685, 16537.240.11,16537.240.12, 16537.240.29, 16537.240.10, 16537.240.684
Собственици по данни от КРНИ:
114528838, "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ТЕЛИШ" ЕООД
Няма данни за идеалните части
Носители на други вещни права по данни от КРНИ: няма данни
Сгради, които попадат върху имота
Сграда 16537.240.28.1: застроена площ 125 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда.
УДОСТОВЕРЕНИЕ за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия с идентификатор 16537.240.28, в землището на Горни Дъбник:
Трайно предназначение на територията: Земеделска
Начин на трайно ползване на поземления имот: Разсадник
Площ: 39811 кв. м.
Адрес на поземления имот: с. Горни Дъбник, местност КАЛЕТО
Категория на земята при неполивни условия: 3
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира: от 1 до 3 км.
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка: до 1 км.

- Поземлен имот с идентификатор 16537.240.29, с. Горни Дъбник, общ. Долни Дъбник, обл. Плевен по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-4/02.02.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 26.07.2021 г.
Адрес на поземления имот: с. Горни Дъбник, местност КАЛЕТО
Площ: 9974 кв. м.
Трайно предназначение на територията: Земеделска
Начин на трайно ползване: Разсадник
Категория на земята: 3
Собственици по данни от КРНИ:
14528838, "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ТЕЛИШ" ЕООД
Няма данни за идеалните части
Носители на други вещни права по данни от КРНИ: няма данни
Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда 16537.240.29.1: застроена площ 54 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Промишлена сграда
2. Сграда 16537.240.29.2: застроена площ 190 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда със смесено предназначение
3. Сграда 16537.240.29.3: застроена площ 6 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база 4.
4. Сграда 16537.240.29.4: застроена площ 7 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база 5.
5. Сграда 16537.240.29.5: застроена площ 4 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база 6.

6. Сграда 16537.240.29.6: застроена площ 4 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база 7.
7. Сграда 16537.240.29.7: застроена площ 4 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база 8.
8. Сграда 16537.240.29.8: застроена площ 4 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база 9.
9. Сграда 16537.240.29.9: застроена площ 4 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база 10.
10. Сграда 16537.240.29.10: застроена площ 4 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база 11
11. Сграда 16537.240.29.11: застроена площ 68 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад
12. Сграда 16537.240.29.12: застроена площ 505 кв. м, брой етажи 6, предназначение: Хотел

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 12 е с идентификатор 16537.240.12,
с. Горни Дъбник, общ. Долни Дъбник, обл. Плевен, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-4/02.02.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР на АГКК.
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение
Адрес на поземления имот: с. Горни Дъбник, местност КАЛЕТО
Площ: 2295 кв. м
Трайно предназначение на територията: Земеделска
Начин на трайно ползване: Разсадник
Категория на земята: 3
Собственици по данни от КРНИ:
114528838, ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ ТЕЛИШ ЕООД
площ 2295 кв. м от правото на собственост
Акт за частна държавна собственост № от 12.06.2007г, издаден от ЧАСТЕН НОТАРИУС
Носители на други вещни права по данни от КРНИ: няма данни
Сгради, които попадат върху имота - не
УДОСТОВЕРЕНИЕ за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия
Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР ПЛЕВЕН, във връзка със заявление с вх. № 01-251119-05.05.2022 г, издава на "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ТЕЛИШ" ЕООД настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор 16537.240.12, в землището на Горни Дъбник:
Трайно предназначение на територията: Земеделска
Начин на трайно ползване на поземления имот: Разсадник
Площ: 2295 кв. м.
Адрес на поземления имот: с. Горни Дъбник, местност КАЛЕТО
Категория на земята при неполивни условия: 3
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира: от 1 до 3 км.
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка: до 1 км.

- Поземлен имот с идентификатор 16537.240.30, с. Горни Дъбник, общ. Долни Дъбник, обп. Плевен по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-4/02.02.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри,

засягащо поземления имот е от 07.10.2021 г.

Адрес на поземления имот: с. Горни Дъбник, местност КАЛЕТО

Площ: 50584 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Разсадник

Категория на земята: 3

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 2400.30

Съседи; 16537.240.685, 16537.213.687, 16537.203.729, 16537.240.729, 16537.240.10,16537.240.11

Собственици по данни от КРНИ: 1

14528838, ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ ТЕЛИШ ЕООД

УДОСТОВЕРЕНИЕ за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - гр. ПЛЕВЕН, издава на "ПЪТНО ПОДДЪРЖАНЕ - ТЕЛИШ" ЕООД настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор 16537.240.30, в землището на Горни Дъбник:

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване на поземления имот: Разсадник

Площ: 50584 кв. м

Адрес на поземления имот: с. Горни Дъбник, местност КАЛЕТО

Категория на земята при неполивни условия: 3

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира: от 1 до 3 км.

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка: граничи с пътна мрежа.

Изходните данни за проектиране са:

- Извадка от действащ ОУП на гр. Д. Дъбник и землището му, одобрен с Решение № 354/26.04.2018 г. на Общински съвет, обнародван в ДВ.
- Решение № 60 от Протокол №6 / 28.03.2024 год. на Общински Съвет Д. Дъбник.
- Копие от актуални скици на поземлените имоти от Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Плевен.

ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП - ПРОЕКТ

При изработването на Изменението но ОУП на гр. Д. Дъбник са взети предвид изискванията на собственика, реалните възможности за урбанизиране на тези територии, както законовата и нормативна уредба.

Изменението на ОУП на гр. Д. Дъбник касае:

Поземлен имот с идентификатор с идентификатор –

ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, ПИ 16537.240.30, ПИ 16537.240.12, с. Г. ДЪБНИК, община ДОЛНИ ДЪБНИК за промяна на предназначение на земеделска земя, разсадник в територия от вида Са - други рекреации /спорт, атранкции и др.

За реализиране на строителна дейност в ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, с. Г. ДЪБНИК, община ДОЛНИ ДЪБНИК, при условията на ЗУТ и ЗОЗЗ се налага изработване на ПУП - ПЗ.

Съгласно ЗУТ, Раздел IV,

Условия и ред за изменение на устройствените планове

Чл. 134. (3) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., доп. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г.)

Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план.

Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план.....

За целта се налага частично изменение на Общия устройствен план на община Д. Дъбник в обхвата на ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, ПИ 16537.240.12, ПИ 16537.240.30 с. Г. ДЪБНИК, община ДОЛНИ ДЪБНИК, по кадастралната карта на гр. Д. Дъбник, като се променя предвижданото в обхвата на ОУП за тези имоти – отреждат се за Са - други рекреации /спорт, атранкции и др./

Строителството ще бъде в рамките на нормативно поставените условия и проценти от площа на имота за застрояване.
Изпълнението на тази програма ще се извършва поетапно.

Зони за озеленяване, спорт и атракции.

За спортни и атракционни обекти със специфичен устройствен режим, се конкретизират параметри с ПУП.

ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ

ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, ПИ 16537.240.12, ПИ 16537.240.30 с. Г. ДЪБНИК са с усигурен транспортен достъп.

Има писмо от ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ " – ПЛЕВЕН, че съгласно чл. 50, ал. 5 от ППЗОЗЗ, когато сгради и съоръжения са изградени върху земеделски земи извън строителните граници на населени места или селищни образувания, определени със застроителен и регулационен план или околовръстен полигон преди влизането в сила на отменения Закон за опазване на обработваемата земя и пасищата от 1973г., се счита, че предназначението на земята е променено и процедурата за промяна на предназначението по реда на 3033 и на този правилник не се провежда.

След влизането в сила на изменението на ОУП, ще се изработи Подробен Устройствен План (ПУП) - План за Застрояване (ПЗ), с който ще се илюстрират инвестиционните намерения на Инвеститора - Възложител, зоните и параметрите на застрояване, отговарящи на нормите за проектиране.

НЕДВИЖИМО КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО

В обхвата на изменението на ОУП гр. Д. Дъбник за поземлен имот с идентификатор - ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, ПИ 16537.240.12, ПИ 16537.240.30 с. Г. ДЪБНИК, община ДОЛНИ ДЪБНИК, не се засягат обекти на НКН - регистрирани археологически обекти, войнишки паметници и възпоменателни плочи.

ИНЖЕНЕРНИ МРЕЖИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

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

Частите "Електроснабдяване" и "ВиК " ще бъдат изпълнени съобразно разчетите и планировъчната структура на ПУП - ПЗ.

Проектите ще бъдат съгласувани съответно с експлоатационните дружества. Становищата им ще се приложат към проекта.

Електроснабдяването и водоснабдяването на обекта ще се осъществи от съществуващи инфраструктурни мрежи и обекти, въз основа на издадените становища от съответните експлоатационни дружества, за което ще бъдат изготвени схеми за трасета на захранващ електропровод и водопровод.

Всички експлоатационни трасета ще бъдат проведени по съществуващи полски или други пътища, които захранват имота.

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАЕАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

Раздел I

1. С прилагане на проекта за Изменение на ОУП на гр. Д. Дъбник 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 - Са - други рекреации /спорт, атранкции и др./

Плътност (процент) на застрояване (П застр. %) - 40 %
Минимална озеленена площ (П озел.%) - 50 %
Интензивност на застрояване (К инт) - 0,7

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:

Процедиране 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 експертизата.
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 ПИ с идентификатор –
ПИ 16537.240.29, ПИ 16537.240.28, ПИ 16537.240.12, ПИ 16537.240.30 с. Г. ДЪБНИК, община ДОЛНИ ДЪБНИК за промяна на предназначение на земеделска земя – разсадник, в територия за Са - други рекреации /спорт, атранкции и др./

2024 Плевен