

Обяснителна записка на

Подробен устройствен план – план за застрояване
на ПИ с идентификатор № 36302.53.30 по КККР на землище с. Караманите,
общ. Вълчи дол.

Настоящият проект е изработен съгласно Решение № 863 от Протокол № 41 от 26.07.2022г. на ОбС Вълчи дол за разрешаване/допускане изработването на ПУП-ПЗ и одобрено заданието по чл. 125, ал.1 от ЗУТ за ПИ с идентификатор № 36302.53.30, на основание чл. 59, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл. 12, ал.2 и чл.110, ал.2, т.3 от ЗУТ.

Възложител и собственик на имота е - „ВЪЛЧИ ДОЛ СОЛАР 1“ ЕООД, съгласно съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот съгласно съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 184, том VI, рег.№5927, дело 966 от 25.11.2022г, вписан в СВ-Девня под Акт № 151, том IX, рег. 3095, дело 1774 от 25.11.2022г.

Във връзка с получаване на изходни данни за проектиране, заданието за проектиране и скицата предложение за изработване на ПУП-ПЗ са съгласувани със заинтересуваните централни и териториални администрации: „ЕРП Север“ АД, „ВиК Варна“ ООД, поделение Провадия, „БТК“ ЕАД, РИОСВ и „Булгартрансгаз“ ЕАД. Неразделна част към настоящата проектна документация са съгласувателни писма с Изх. № съответно:

- ИзхК-EDN-4396#1/03.10.2022г. на „ЕРП Север“ АД;
- Изх. № ВП-2332/08.09.2022г. на „ВиК Варна“ ООД, ЕТР Провадия;
- Рег. № 95-Б-204/26.09.2022г. на „БТК“ ЕАД;
- Изх. № БТГ 24-00-1979(1)/05.09.2022г. на „Булгартрансгаз“ ЕАД;
- Решение №ВА-95/ЕО/2022 год. на РИОСВ – Варна.

За имота има издадени:

- Удостоверение за неполивни земеделски земи с Изх. №РД-22-232.07.09.2022 г. и Становище с Изх. №РД-22-278/05.10.2022 г. от „Напоителни системи“ЕАД, Клон „Черно море“;
- Акт №138/20.09.2022 г. за категоризиране на земеделски земи при промяна на тяхното предназначение от ОДЗ-Варна;
- Удостоверение с Изх. №РД-08-01-1086/06.10.2022 г. за осигуряване на транспортен достъп от Община Вълчи дол;
- Решение №К33-17 от 11.10.2022 г. по Протокол № 17/11.10.2022 г. на Комисията за земеделските земи за утвърждаване на площадка за проектиране и промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди.

I. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ:

ПИ с идентификатор № 36302.53.30 попада в землището на с. Караманите, общ. Вълчи дол.

За землището на с. Караманите, са одобрени Кадастралната карта и кадастрални регистри, със Заповед № РД-18-90/10.08.2016 г. на ИД на АГКК.

За територията на с. Караманите, общ. Вълчи дол, няма действащ ОУП или други концепции или устройствени планове.

Терена е разположен на приблизително 2 200 м., южно спрямо строителните граници на с. Калоян и на приблизително 4 000 м., западно спрямо строителните граници с. Караманите и има неправилна форма. В имотита липсва висока дървесна растителност. Имота има неправилна форма с естествена денивелация посока юг.

ПИ с идентиф. № 36302.53.30 е с площ 734 985 кв. м, трайно предназначение - Земеделска територия, категория 9, НТП – Пасище.

Имотът граничи с ПИ с идентификатори №№ 36302.53.40, 36302.53.41, 36302.53.36, 36302.53.34 - Селскостопански пътища, публична общинска собственост; ПИ с идентификатор 36302.53.32 - Друг вид дървопроизводителна гора, държавна частна собственост; ПИ с идентификатор 36302.53.33 - Гори и храсти в земеделска земя, държавна частна собственост; ПИ с идентификатор 36302.53.31 – Язовир, държавна публична собственост; ПИ с идентификатор 36302.53.37 – Отводнителен канал, общинска собственост;

ПИ с идентификатори №№ 36302.53.1, 36302.53.2, 36302.53.3, 36302.53.4, 36302.53.5, 36302.53.6, 36302.53.7, 36302.53.8, 36302.53.9, 36302.53.10, 36302.53.11, 36302.53.12, 36302.53.13, 36302.53.14, 36302.53.15, 36302.53.16, 36302.53.17, 36302.53.18, 36302.53.19, 36302.53.20, 36302.53.21, 36302.53.22, 36302.53.23, 36302.53.24, 36302.53.25 – Ниви; Землище с. Стефан Караджа: 69170.42.10 - Друг вид дървопроизводителна гора, Държавна частна собственост, 69170.42.6 – Пасище, Общинска публична собственост; Землище с. Калоян: 35506.1.280 - Друг вид дървопроизводителна гора, Държавна частна собственост, 35506.1.285 - - Селскостопански път, публична общинска собственост, 35506.1.286 – Друг вид горски имот, Държавна частна собственост.

Транспортния достъп за имота, с приблизителна дължина 3 500м., се осъществява по път VAR 1112 /II-27, Стефан Караджа-Владимирово/-Червенци-Караманите-Брестак-III-2702/ и след това се преминава по селскостопански пътища, публична общинска собственост с идентификатори №47874.33.26, 47874.58.65, 36302.52.69, 36302.52.67, 36302.53.40.

II. ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

С плана за ПИ с идентиф. 36302.53.30 по КККР на з-ще с. Караманите, общ. Вълчи дол се определя устройствена зона „Предимно производствена“ /Пп/ и конкретно предназначение:

„за изграждане на фотоволтаична електроцентрала за производство и съхранение на ел.енергия от възобновяеми енергийни източници“.

Застрояването е дадено с ограничителни линии при спазване на санитарно-хигиенните, прогивопожарните и технологическите изисквания на минимално 3м. от всички граници на имота.

Технически и градоустройствени показатели, съгласно Наредба №7 за Правила и норми за устройство на отделните видове територии:

ПИ с №36302.53.30 = 734 985 кв.м.

- максимална плътност на застрояване 80 %;
- максимален Кинт 2,5;
- минимална озеленена площ 20%;
- начин на застрояване – свободно.

Питейното водоснабдяване ще се извършва с бутилки, а битовото с резервоари с вода.

Електроснабдяването ще се осъществи от самостоятелни енергийни източници тип- генератор.

План схеми по части електроснабдяване и водоснабдяване не са разработени, поради липсата на техническа възможност за присъединяване, съгласно изразените становища в съгласувателните писма.

Разработката е съобразена с разпоредбите на ЗУТ, Наредба №7 за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и Наредба №8 за Обема и съдържанието на устройствени

Текстовата част на проекта е неразделна от гра

инж. Данаил Ст
управител “Гео

арх. Искра Ива