

Обяснителна записка

към Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за изменение на УПИ V “за производствени нужди“ кв.84, /ПИ с идентификатор № 12574.501.995/ по действащ регулационен план на гр. Вълчи дол, общ. Вълчи дол, обл. Варна.

Настоящият проект е изработен съгласно Заповед № 23-424 от 03.05.2023г. на Упълномощения Кмет на Община Вълчи дол за разрешаване изменението на ПУП-ПРЗ и одобряване на заданието по чл. 125, ал.1 от ЗУТ за УПИ V „за производствени нужди“, кв. 84 по плана на гр. Вълчи дол, на основание чл. 135, във връзка с чл. 134, ал.2, т.6 и чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ.

Възложителят „ЕЕ ИВЕСТ ВЪЛЧИ ДОЛ“ ЕООД е собственик на ПИ с идентификатор № 12574.501.995, съгласно Нотариален акт за покупко продажба на недвижим имот № 84, т. 5, рег. № 4428, д. № 735 от 02.09.2022г., Вписан в Служба по вписванията Девня с Вх. рег. № 230, Дв. Вх. № 2279, Акт № 108, том 7, дело 1333 от 02.09.2022г.

I. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ:

За гр. Вълчи дол има разработен предварителен проект за ОУПО; Действащ регулационен план, одобрен със Заповед № 239/25.01.1984г. изменен в обхвата на разработката със Заповед № 21/20.05.1993г., Заповед № 249/28.11.1995г., Заповед № 12/17.01.1996г. и Заповед № 427/07.04.2015г. на Кмета на Община Вълчи дол и одобрени КККР със Заповед № РД-18-35/22.01.2019г. на ИД на АГКК, изменени в обхвата на разработката със Заповед № 18-2995-14.03.2023/14.03.2023 г. на Началника на СГКК–Варна.

Съгласно извлечени данни от КККР, ПИ с идентификатор № 12574.501.995 е с площ 14 050 кв. м, вид територия - Урбанизирана, категория 10, НТП – за друг вид производствен, складов обект, стар номер 995, квартал 84, парцел V₉₉₅.

ПИ с идентиф. № 12574.501.995 е идентичен с УПИ V “за производствени нужди“ в кв.84 по регулационния план на гр. Вълчи дол,

УПИ V “за производствени нужди“, кв.84 е създаден и одобрен със Заповед № 21/20.05.1993 г. на Кмета на Община Вълчи дол.

Теренът е с неправилна форма, разположен в южната част на населеното място и е краен за урегулираната територия. Имота е незастроен, няма данни за налични отклонения от инженерната инфраструктура.

II. ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

Съгласно предварителния проект за ОУПО и предназначението на имота с плана за регулация се определя градоустройствена зона „Пн“ – Предимно производствена и се променя конкретното предназначение на имота за „ПСД и ФЕЦ“.

III. ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

Застрояването е дадено с ограничителни линии при спазване на чл. 26, чл.27 и чл. 35 от ЗУТ, санитарно-хигиенните, противопожарните и технологическите изисквания, както и *сервитутните зони на съществуващия въздушен електропровод (ВЕ) - 20 kV, съгласно Приложение №5 към чл. 7, ал.1, т. 5 от Наредба № 16 от 19 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти.*

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

УПИ V „за ПСД и ФЕЦ“ - 14 050 кв. м.;

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

При необходимост, план схеми по части електроснабдяване и водоснабдяване ще се разработят допълнително на основание чл. 134, ал.2, т. 8 от ЗУТ.

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

Текстовата част на проекта е неразделна от графичната!

