

Обяснителна записка

Проекта се разработва на основание Решение №551 / Общински съвет гр. "Вълчи дол", с което е одобрено Задание по чл.125, ал.1 от ЗУТ, за възлагане и изработването на проект за ПУП-ПЗ и е разрешено изработването на ПУП-ПЗ за следните имоти ПИ- 32860.45.27 и ПИ 32860.45.30, ПИ:32860.45.46; ПИ:32860.45.26;ПИ:32860.45.25;ПИ:32860.10.123;ПИ:32860.10.122;ПИ:32860.10.120, ПИ:32860.10.119; ПИ:32860.10.118; ПИ:32860.10.117, ПИ:32860.10.116;ПИ:32860.23.34

Проектът е разработен върху актуална кадастрална карта за горечитираната територия, одобрена със Заповед № РД – 18-76 / 28.07.2016 на изп. Директор на АГКК.

В процеса на проектирането е предвидено обединяване на имоти по законоустановената процедура, както следва :

- ПИ: 32860.45.67 (стар ПИ- 32860.45.27 и ПИ 32860.45.30)
- ПИ:32860.10.415 (стари ПИ:32860.10.122; ПИ:32860.10.120, ПИ:32860.10.119; ПИ:32860.10.118; ПИ:32860.10.117)

Последните са попълнени в КК със Заповед : РД – 18-76 / 28.07.2016, съгласно приложени скици от СГКК №15-629118 / 11.06.2021г и №15-620817 / 10.06.2021г.

Върху кадастралната основа към ПУП-ПЗ са нанесени всички въздушни електропроводи с техните сервитути съгласно, Приложение №5 към чл.7, ал.1, т.5 от Наредба №16 / 09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

Подробният устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) по искане на собствениците определя два етапа :

- **Първи етап** "производство на електроенергия - фотоволтаичен парк" за ПИ с ид:№№; 32860.45.25; 32860.10.123; 32860.10.415/стари-32860.10.122; 32860.10.120; 32860.10.119; 32860.10.118; 32860.10.117/; 32860.10.116; 32860.23.34 по КККР (собственост на „АГРО ГТ“ ЕООД).
- **Втори етап** "производство на електроенергия - фотоволтаичен парк и обсл. сграда" за ПИ с ид:№№32860.45.67 (стари:32860.45.27;32860.45.30); 32860.45.46; 32860.45.26 (собственост на „СУКО“ ЕООД)

Подробният устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) предвижда промяна на предназначението на горечитираните имоти, с цел определяне конкретното им предназначение в устройствена зона „Пп“ (предимно производствена) по чл.23,т.2 от Наредба №7 с устройствени показатели съгласно чл.25,ал.3, както следва:

- Плътност на застрояване – 40% до 80%; К инт – 1.0 до 2.5; Мин. Озеленяване – 20% до 40% (1/3 дървесна растителност); свободно застрояване, Н стр. – Неогр.

При спазване ограниченията на застрояването от имотни граници; от сервитути на въздушни електропроводи и от пътища, проектът предвижда конкретни устройствени показатели, както следва :

- ПИ:32860.45.25 („за произв. на електр.-фотоволтаичен парк“) с площ 2314 кв.м. Макс. Плътност на застр. – 40%, Макс. К инт – 0.4, Мин. Озел. – 20%, Макс. Н стр. – 10 м., свободно застрояване
- ПИ: 32860.10.123 („за произв. на електр.-фотоволтаичен парк“) с площ 3410 кв.м. Макс. Плътност на застр. – 58%, Макс. К инт – 0.6, Мин. Озел. – 20%, Макс. Н стр. – 10 м., свободно застрояване
- ПИ:32860.10.415 (стари ПИ: 32860.10.122;ПИ:32860.10.120, ПИ:32860.10.119; ПИ:32860.10.118; ПИ:32860.10.117) („за произв. на електр.-фотоволтаичен парк“) с площ 4080 кв.м, Макс. Плътност на застр. – 58%, Макс. К инт – 0.6, Мин. Озел. – 20%, Макс. Н стр. – 10 м., свободно застрояване
- ПИ:32860.10.116 („за произв. на електр.-фотоволтаичен парк“) с площ 1040 кв.м. Макс. Плътност на застр. – 58%, Макс. К инт – 0.6, Мин. Озел. – 20%, Макс. Н стр. – 10 м., свободно застрояване
- ПИ:32860.23.34 („за произв. на електр.-фотоволтаичен парк“) с площ 4414 кв.м, Макс. Плътност на застр. – 23%, Макс. К инт – 0.3, Мин. Озел. – 20%, Макс. Н стр. – 10 м., свободно застрояване.

- ПИ:32860.45.67 (стар ПИ:32860.45.27 и ПИ: 32860.45.30) („за произв. на електр.-фотоволтаичен парк с обсл. сграда“) с площ 34 866 кв.м. Макс. Плътност на застр. – 70%, Макс. К инт – 0.7, Мин. Озел. – 20%, Макс. Н стр. – 10 м., свободно застрояване
- ПИ:32860.45.46 („за произв. на електр.-фотоволтаичен парк с обсл. сграда“) с площ 3229 кв.м. Макс. Плътност на застр. – 50%, Макс. К инт– 0.5, Мин. Озел. – 20%, Макс. Н стр. – 10 м., свободно застрояване
- ПИ:32860.45.26 („за произв. на електр.-фотоволтаичен парк с обсл. сграда“) с площ 3198 кв.м. Макс. Плътност на застр. – 50%, Макс. К инт – 0.5, Мин. Озел. – 20%, Макс. Н стр. – 10 м., свободно застрояване

Към проекта съгласно Наредба №8 УСП е разработена комуникационно-транспортна схема (към краен етап); схема електроснабдяване (първи етап означена в ПУП–ПЗ с трасе и сервитут в зелено каре) и становище по част ВиК, с които ограничителните линии в плана за застрояване са съобразени. Към проекта са приложени становище на РИОСВ-Варна и ЕНЕРГО-ПРО Варна ЕАД.

Проектът спазва разпоредбите на ЗУТ и Наредба №7 ПНУТ.