

Обяснителна записка на

Подробен устройствен план – план за застрояване

на ПИ с идентификатори № 35506.1.274 и № 35506.1.284 по КККР на землище с. Калоян,
общ. Вълчи дол.

Настоящият проект е изработен съгласно **Решение № 862 от Протокол № 41 от 26.07.2022г. на ОбС Вълчи дол** за разрешаване/допускане изработването на ПУП-ПЗ и одобряване на заданието по чл. 125, ал.1 от ЗУТ за ПИ с идентификатори № 35506.1.274 и № 35506.1.284, 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 имотите е - „**ВЪЛЧИ ДОЛ СОЛАР 1**“ ЕООД, 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, „БТК“ ЕАД, РИОСВ и „Булгартрансгаз“ ЕАД. Неразделна част към настоящата проектна документация са съгласувателни писма с Изх. № съответно:

- ИзхК-EDN-4394#1/03.10.2022г. на „ЕРП Север“ АД
- Изх. № ВП-2333/08.09.2022г. на „ВиК Варна“ ООД, ЕТР Провадия;
- Рег. № 95-Б-205/26.09.2022г. на „БТК“ ЕАД
- Изх. № БТГ 24-00-1978(1)/05.09.2022г. на „Булгартрансгаз“ ЕАД.
- Решение №ВА-97/ЕО/2022 год. на РИОСВ – Варна.

За имотите са издадени:

- Удостоверения за неполивни земеделски земи с Изх. №РД-22-230/07.09.2022г. и Изх.№РД-22-231/07.09.2022г. от „Напоителни системи“ЕАД, Клон „Черно море“;
- Акт №136/20.09.2022 г. и Акт №137/20.09.2022 г. за категоризиране на земеделски земи при промяна на тяхното предназначение от ОДЗ-Варна;
- Удостоверение с Изх. №РД-08-01-1087/06.10.2022 г. за осигуряване на транспортен достъп издадено от Община Вълчи дол.
- Решение №К33-17 от 11.10.2022 г. по Протокол № 17/11.10.2022 г., т.4 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 идентификатори № 35506.1.274 и № 35506.1.284 попадат в землището на с. Калоян, общ. Вълчи дол и са собственост на Възложителя.

За землището на с. Калоян, са одобрени Кадастралната карта и кадастрални регистри, със Заповед № РД-18-78/28.07.2016 г. на ИД на АГКК.

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

Терените са разположени на приблизително 2 200 м., северно спрямо строителните граници на с. Калоян и имат неправилни форми. В имотите липсва висока дървесна растителност. Имотите имат естествена денivelация посока изток.

ПИ с идентиф. № 35506.1.274 (стар № 000014) е с площ 497 799 кв. м, трайно предназначение - Земеделска територия, категория 9, НТП – Пасище.

Имотът граничи с ПИ с идентификатори №№ 35506.1.167, 35506.1.270, 35506.1.275 - Селскостопански пътища, публична общинска собственост ПИ с идентификатори №№ 35506.1.278 и 35506.1.269 –Пасища, ПИ 35506.1.280 - Друг вид дървопроизводителна гора, държавна частна собственост и с нива с идентификатор №35506.8.44.

С писмо с Изх. № БТГ24-00-1978(1)/05.09.2022г. на „Булгартрансгаз“ ЕАД е предоставена информация, съгласно която е установено наличие на съществуваща газопреносна инфраструктура в ПИ с идентификатор № 35506.1.274 и са наложени ограничения за ползване, съгласно Наредба №16/09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

През имота преминава трасето на Магистрален газопровод-Север. Сервитутът на газопровода е с обща широчина 30 м, като към настоящият момент е несиметричен и съгласно чл.20 от Наредба №16/09.06.2004г. в тази зона не се допуска всякакъв вид строителство. Превантивната устройствена зона на газопровода е с широчина по 200м. от двете страни на преносния газопровод и в нея съгласно чл. 13 и чл. 14 от Наредбата за устройството и безопасната експлоатация на преносните и разпределителните газопроводи и на съоръженията, инсталациите и уредите за природен газ е ограничено застрояването и определено минимално разстояние от 47м., до сгради и други обекти.

ПИ № с идентиф. № 35506.1.284 (стар № 000006) е с площ 454 531кв. м, трайно предназначение - Земеделска територия, категория 9, НТП – Пасище.

Имотът граничи с ПИ с идентификатори № 35506.1.285 и 35506.1.275- Селскостопански пътища, публична общинска собственост, както и с ПИ № 35506.1.282 – Друг вид дървопроизводителна гора, държавна частна собственост.

Транспортния достъп за имотите се осъществява по път VAR 3110 /II-27, Нови Пазар- Стефан Караджа/ Есеница-Калоян-/III-207/ и след това се преминава по селскостопански пътища, публична общинска собственост с идентификатори №35506.1.285 и № 35506.1.275.

II. ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

С плана за застрояване на ПИ с идентификатори № 35506.1.274 и № 35506.1.284 по КККР на з-ще с. Калоян, 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, противопожарните и технологическите изисквания на минимално 3м. от всички граници на имотите, като за частта от ПИ с идентификатор № 35506.1.274 попадаща в зоната за превантивна устройствена защита на съществуващия преносен газопровод е създадена ЗОНА СЪС СПЕЦИФИЧНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ЗАСТРОЯВАНЕТО.

Зоната със специфични характеристики на застрояване попада в зоната за превантивна устройствена защита на ≈ 47 м. от оста на преносния газопровод е с широчина 152,40м.- от южната част на газопровода и 153,0м. –от северната.

В зоната със специфични характеристики на застрояването се допуска ЕДИНСТВЕНО и САМО монтаж на фотоволтаични панели с необходимите им конструкции.

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

ПИ с № 35506.1.274 = 497 799 кв.м.

ПИ с № 35506.1.284 = 454 531 кв.м.

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

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

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

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

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!

инж. Данаил Спас
управител "Геоакс"

арх. Иска Иванова.

гр. Варна
12.2022г.