

Обяснителна записка

към Подробен устройствен план – план за застрояване за изменение
на ПУП-ПЗ за ПИ 06416.81.24 “свинекомплекс” по действащата кадастралната карта на
с.Брестак, общ. Вълчи дол, обл. Варна.

Настоящият проект е изработен съгласно Заповед № 24-408 от 23.04.2024г. на Кмет на Община Вълчи дол за разрешаване изменението на ПУП-ПЗ и одобряване на заданието по чл. 125, ал.1 от ЗУТ за ПИ за ПИ 06416.81.24 “свинекомплекс” по КККР на с.Брестак, общ. Вълчи дол, на основание чл. 135, във връзка с чл. 134, ал.2, т.6 и чл.110, ал.1, т.3 от ЗУТ.

Възложителят „БОНИ ФЕРМА БРЕСТАК“ АД /предходно наименование „СВИНЕКОМПЛЕКС БРЕСТАК“ АД/ е собственик на ПИ с идентификатор № 06416.81.24, съгласно Нотариален акт за покупко продажба на недвижим имот № 98, том 4, дело 699, дв.вх.№ 1157 от 21.05.2021 г. – СВ гр. Девня.

I. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ:

Кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Брестак, общ. Вълчи дол са одобрени със Заповед № РД-18-88/10.08.2016 г. на ИД на АГКК.

За ПИ има издадено Удостоверение от ОДЗ-Варна, че предназначението на земята е променено, и той не представлява земеделска площ.

Със Заповед № 93 от 24.01.2013 г. на Кмета на Община Вълчи дол, е одобрен ПУП-ПЗ за ПИ 000070 по КВС на с. Брестак, като е променено конкретното предназначение на имота за „свинекомплекс“.

Съгласно извлечени данни от КККР и скица № 15-473244-10.05.2024 г. на СГКК-Варна, ПИ с идентификатор № 06416.81.24 е с площ 106 191 кв. м, вид територия - Урбанизирана, НТП – За животновъден комплекс, номер по предходен план: 000070.

ПИ с идентиф. № 06416.81.24 е идентичен с ПИ 000070 “за свинекомплекс” по КВС на с. Брестак.

Теренът е с неправилна форма и с наклон от северната си част, разположен в източно от населеното място. В имота има разположен трафопост, собственост на възложителите, няма данни за налични отклонения от инженерната инфраструктура. През имота преминава въздушен електропровод (ВЕ) - 20 kV. В близост до имота преминава съществуващ газопровод.

II. ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

Застрояването е дадено с ограничителни линии при спазване на санитарно-хигиенните, противопожарните и технологическите изисквания на минимално 3м. от всички граници на имота, както и е изменено на база извършено геодезическо измерване *на съществуващия въздушен електропровод (ВЕ) - 20 kV, като сервитутната зона е определена съгласно Приложение №5 към чл. 7, ал.1, т. 5 от Наредба № 16 от 19 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти.*

Установено наличие на съществуваща газопреносна инфраструктура в близост и наложени ограничения за ползване, съгласно Наредба №16/09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

За ПИ с идентификатор № **06416.81.24** са наложени ограничения от преминаващия в близост газопровод - Зона за превантивна устройствена защита – по 150м. от двете страни на оста на преносния газопровод.

В зоната за превантивна устройствена защита на съществуващия в близост преносен газопровод е създадена **ЗОНА СЪС СПЕЦИФИЧНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ЗАСТРОЯВАНЕТО.**

Зоната със специфични характеристики на застрояване е с ширина 100м. и попада в зоната за превантивна устройствена защита на 50м от оста на преносния газопровод.

В зоната се допуска **ЕДИНСТВЕНО** и **САМО** монтаж на фотоволтаични панели с необходимите им конструкции.

Определя се градоустройствена зона „чисто производствена“ - “Пч“, с конкретно предназначение „за производствена и складова дейност“.

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

- максимална плътност на застрояване 80 %;
- максимален Кинг 2.5;
- минимална озеленена площ 20%;
- максимална кота корниз 10 м;
- начин на застрояване – свободно.

Разработката е съобразена с разпоредбите на ЗУТ, Наредба №7 за Правила и нормативи за устройство на отделните видови 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 Спасов...
управител “Геоакст-Д



арх. ИСКРА
ИВАНОВА

арх. Искра Иванова...

гр. Варна
05.2024 г.