

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СВИЦОВ

ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОРИ 65766.650.18
И 65766.650.19, гр.СВИЦОВ, общ.СВИЦОВ, обл.ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА СВИЦОВ

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ“ ЕООД

Възложител

.4



Проектант:

/ арх. Явор Генев /

Управител:

/инж. Иорданка Димитрова/

2024 г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СВИЦОВ

ОБЕКТ: Поземлени имоти с идентификатори 65766.650.18 и 65766.650.19 гр. Свищов,

общ. Свищов, обл. Велико Търново

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА СВИЦОВ



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СВИЦОВ
ОДОБРЯВАМ:
На основание решение ...
Протокол № 33 с ...
Председател на ОБС: ... 4
гр. Свищов

МОТИВИ ЗА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СВИЦОВ И ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

Общият устройствен план на Община Свищов е приет с Решение на Общински съвет №189 от 25.06.2020 г., ДВ. бр.69/4.08.2020г. Към моментът на влизането му в сила, планът отразява бъдещите предвиждания за развитие на територията на общината, съобразно действащите териториално-устройствени стратегически документи от по-високо ниво, общински и частни инвестиционни намерения и пр.

Към настоящия момент за територията на община Свищов е налично инвестиционното намерение за изграждане на Дунавски индустриален технологичен парк - Свищов, в т.ч. довеждаща и вътрешна техническата инфраструктура необходима за функционирането му. Индустриалният парк ще стимулира икономическият растеж, ще създаде нови работни места и ще увеличи експортният капацитет на общината, респективно на страната чрез създаване на благоприятни условия за инвеститорите. Във връзка с реализиране на инвестиционното намерение са извършени Предпроектни проучвания, в рамките на които са получени становища от експлоатационните дружества за начина на присъединяване на обекта към съществуващата инфраструктура. „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД дава своите указания в писмо с изх.№ ЦУ-ЕСО-9329№1/12.10.2023г., а именно: Присъединяването на индустриалния парк към електропреносната мрежа ще се осъществи чрез разкъсване на ВЛ 110kV „Вардим“, посредством проектиране, изграждане, доставка, оборудване и въвеждане в експлоатация на следните съоръжения:

- нова възлова станция (ВС) 110kV;
- подстанция Срн/110kV в непосредствена близост до новата възлова станция;
- два броя електропроводни отклонения 110kV, всяко на самостоятелна стълбовна линия, от мястото на разкъсване на ВЛ 110kV „Вардим“ до новата ВС 110kV.

Съобразно изискванията на дружеството, местоположението на ВЛ 110kV „Вардим“ и наличните имоти, общинска собственост, е избрано конкретно местоположение за новите съоръжения – ВС 110kV и подстанция Срн/110kV, а именно на територията поземлени имоти с идентификатори 65766.650.18 и 65766.650.19 по КККР на гр. Свищов.

„Електроенергиен системен оператор“ ЕАД приема положението на площадката на ВС 110 kV с писмо с изх.№ ЕСО-3722-41 от 17.04.2024г.

Поземлени имоти с идентификатори 65766.650.18 и 65766.650.19 (архивен идентификатор 65766.650.12) са собственост на Община Свищов, съгласно Акт за частна общинска собственост №45 от 26.03.2012г. вписан в Служба по вписванията гр.Свищов.

Двата имота, предмет на настоящия проект, са горска територия. За реализиране на инвестиционното намерение за изграждане на описаните съоръжения на

техническата инфраструктура е необходима смяна на предназначението на земята, посредством подробен устройствен план. Изискване на действащата нормативна уредба и по – конкретно чл.103, ал.4 и чл.103а, ал.2 от ЗУТ,е съобразяване на подробните устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане. В действащият Общ устройствен план на община Свищов липсва възможност за смяна на предназначението на конкретните поземлени имоти, което обосновава необходимостта от изменение на плана.

Община Свищов е провела процедура по Закона за устройство на територията, като на основание чл. 5, ал.1, чл. 124а, ал.1, ал.5 и ал.7, чл.124б, чл.134, ал.2, т.6 и чл.134, ал.3 от ЗУТ, Общински съвет Свищов, с Решение №1126 по протокол № 76 от 31.08.2023г. е одобрил Задание по чл.125 от ЗУТ и е разрешил да се измени Общият устройствен план на община Свищов и да се изработи ПУП – План за застрояване в обхват: поземлени имоти с идентификатори 65766.650.18 и 65766.650.19 /архивен поземлен имот 65766.650.12/ по кадастралната карта и кадастрални на гр. Свищов, община Свищов.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

Спрямо действащият Общ устройствен план на община Свищов, одобрен с Решение на Общински съвет №189 от 25.06.2020 г., ДВ. бр.69/4.08.2020г., поземлените имоти, обект на изменение на ОУП, попадат в горски територии – стопански гори.

Спрямо действащите кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Свищов, одобрени със Заповед №РД-18-10/12.02.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, поземлените имоти поземлени имоти с идентификатори 65766.650.18 и 65766.650.19 имат следния статут:

- Поземлен имот с идентификатор 65766.650.18 е горска територия с начин на трайно ползване „Друг вид дървопроизводителна гора“, площ 26 381 кв.м;
- Поземлен имот с идентификатор 65766.650.19 е горска територия с начин на трайно ползване „Друг вид дървопроизводителна гора“, площ 7 265 кв.м.

Площта, подлежаща на изменение, съгласно настоящия проект за изменение на ОУПО, е 1.79 ха, като изменението касае промяна на следните площи:

- 1.74 ха от „горска територия – стопански гори“ се обособяват като терен за техническа инфраструктура;
- 0.05 ха от „горска територия – стопански гори“ се обособяват като територия на транспорта.

Двата имота се намират извън регулация, непосредствено до строителните граници на гр.Свищов. Попадат в границите на защитена зона (ЗЗ) от мрежата „Натура 2000“ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие – BG0000576 „Свищовска гора“, обявена със Заповед №РД-300/31.03.2021г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 48/2021г.). Имотите не попадат в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии.

ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО - ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ:

Изменението на Общия устройствен план на община Свищов третира поземлени имоти с идентификатори 65766.650.18 и 65766.650.19 по КККР на гр. Свищов. Изменението на сега действащия план се изразява в промяна на горска територия - друг вид дървопроизводителна гора в терен за техническа инфраструктура и територия на транспорта, а именно:

- 6749 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 65766.650.19 се обособяват като терен за техническа инфраструктура, а останалата му площ от 516 кв.м. – като терен за транспортна инфраструктура;
- 10 671 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 65766.650.18 се обособяват като терен за техническа инфраструктура, а останалата площ от поземления имот запазва предназначението си.

Приложена е схема на проектните поземлени имоти, предмет на изменение на ОУПО.

Проектното решение обезпечава транспортния достъп до новоопределените площи за техническа инфраструктура посредством проектен поземлен имот с идентификатор 65766.650.23, определен в настоящия проект като терен за транспортна инфраструктура, граничещ с уличната мрежа на гр.Свищов.

Връзката на новообособените площи за техническа инфраструктура с електропреносната мрежа ще бъде предмет на парцеларен план, съобразно конкретните предписания на „ЕСО“ЕАД

Няма необходимост от изграждане на ВиК инфраструктура за осъществяване на конкретното инвестиционно намерение. При възникнала необходимост от такава, тя ще бъде осигурена от съществуващата такава в непосредствено прилежащата урбанизирана територия на гр.Свищов.

Спрямо данните от одобрения Общ устройствен план на община Свищов, за конкретната територия, предмет на изменение, няма налични защитени територии за опазване на културното наследство.

С настоящото изменение на Общия устройствен план на община Свищов, балансът на териториите добива следния вид:

Наименование на териториалния елемент	Действащ ОУПО Свищов		Проект за частично изменение на ОУПО Свищов		Изменение	
	[ха]	[%]	[ха]	[%]	[ха]	[%]
ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ						
1. Жилищни функции	2575.81	4.12	2575.81	4.12		
2. Общественообслужващи функции	49.32	0.08	49.32	0.08		
3. Производствени дейности в т.ч.	792.24	1.27	792.24	1.27		
3.1. Производствени дейности	403.75	0.65	403.75	0.65		
3.2. Складови дейности	19.96	0.03	19.96	0.03		
3.3. Други територии за производствени и складови дейности	369.53	0.59	369.53	0.59		
4. Територии с многофункционално предназначение	98.74	0.16	98.74	0.16		
5. Рекреационни дейности, курорти и вилни зони	32.43	0.05	32.43	0.05		
6. Озеленяване, паркове и градини	84.68	0.14	84.68	0.14		
7. Спорт и атракции	56.00	0.09	56.00	0.09		
8. Земеделски територии, в т.ч.:	49596.57	79.31	49596.57	79.31		
8.1. обработваеми земи - ниви, ливади	41650.11	66.61	41650.11	66.61		
8.2. обработваеми земи - трайни насаждения	1580.94	2.53	1580.94	2.53		
8.3. необработваеми земи	123.10	0.20	123.10	0.20		

8.4. пасища	4830.37	7.72	4830.37	7.72		
8.5. гори и храсти в земеделски земи	661.90	1.06	661.90	1.06		
8.6. друг вид неземеделска земя	750.15	1.20	750.15	1.20		
9. Горски територии, в т.ч.:	4664.80	7.46	4663.01	7.46	-1.79	-0.0029
9.1. гори със стопански функции	127.70	0.20	125.91	0.20	-1.79	-0.0029
9.2. защитни гори	29.30	0.05	29.30	0.05		
9.3. специални гори	4211.50	6.74	4211.50	6.74		
9.3.1. рекреационни гори	0.00	0.00	0.00	0.00		
9.4. горски земи(недървопроизводителна площ)	296.30	0.47	296.30	0.47		
10. ВОДНИ ПЛОЩИ, в т.ч.:одни площи	2526.58	4.04	2526.58	4.04		
10.1. водни течения	1911.08	3.06	1911.08	3.06		
10.2. иригационни съоръжения (канали)	186.39	0.30	186.39	0.30		
10.3. водоеми, язовири	155.68	0.25	155.68	0.25		
10.4. блата, мочурища	274.85	0.44	274.85	0.44		
11. Транспорт и комуникации	1807.20	2.89	1807.25	2.89	0.05	0.0001
12. Техническа инфраструктура	3.14	0.01	4.88	0.01	1.74	0.0028
13. други територии, в т.ч.,	244.02	0.39	244.02	0.39		
13.1. Животновъдни ферми и комплекси	42.98	0.07	42.98	0.07		
13.2. Скали, пясъци	70.46	0.11	70.46	0.11		
13.3. Мини и кариери	14.74	0.02	14.74	0.02		
13.4. Територии за депа/площадки за отпадъци	61.93	0.10	61.93	0.10		
13.5. Исторически места, археологически обекти и други обекти на КИМ	36.67	0.06	36.67	0.06		
13.6. Гробищни паркове	17.12	0.03	17.12	0.03		
13.7.Имоти със специално предназначение	0.12	0.00	0.12	0.00		
14. ОБЩА ПЛОЩ	62531.53	100.00	62531.53	100.00	0.00	0.00

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЕТО:

Съобразно изискванията на техническо задание за изменение на Общ устройствен план на община Свищов, одобрено с Решение №1126 по Протокол № 76 от 31.08.2023г. на Общински съвет Свищов, са изработени правила и нормативи за прилагане на настоящото изменение на ОУПО Свищов.

ЧАСТ ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. (1) Настоящите правила и нормативи за прилагане на изменението Общия устройствен план на община Свищов уреждат устройството на територията на общината в териториалния обхват на поземлени имоти с идентификатори 65766.650.18 и 65766.650.19, гр. Свищов и се основават на Правила и нормативи за прилагане на Общ устройствен план на община Свищов и Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

(2) Неразделна част от изменението на Общия устройствен план на община Свищов са:

1. Придружаващите го схеми и обяснителни текстове;
2. Правилата и нормативите за прилагането му;

ЧАСТ ВТОРА

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ, УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ЗОНИ, ТЕРИТОРИИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ

Чл.2.(1) Новопредвиденият устройствен режим в обхвата на разработката е следния:

- Проектни поземлени имоти с идентификатори 65766.650.21 и 65766.650.22 се обособяват като терен за техническа инфраструктура
- Проектен поземлен имот с идентификатор 65766.650.23 се обособява като терен за транспортна инфраструктура

(2) Устройват се при условията на Закона за устройство на територията и Наредба 7 за ПНУОВТУЗ на МРРБ.

ЧАСТ ТРЕТА

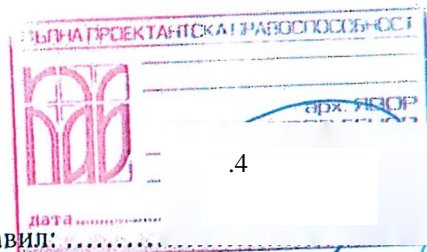
ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.3. (1) Узаконавяването на проекта за изменение на Общия устройствен план на община Свищов се извършва съобразно регламентиранияте в Глава седма, Раздел III от Закон за устройство на територията дейности.

(2) Срокът на действие на настоящото изменение съвпада с този на действащия Общия устройствен план на община Свищов.

Чл.4. Предвижданията на изменението на ОУПО Свищов са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове в обхвата му.

Чл.5. Определянето на конкретно предназначение, устройство и застрояване на поземлените имоти в новообособените територии, се извършва чрез изработването на подробни устройствени планове



Съставил:

/ арх. Явор Генов /



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СВИЩОВ

ОДОБРЯВАМ

На основание Решение
Протокол № 33 4
Председател на ОбС
гр.Свищов

291
3. 2025г.



Поземлени имоти спрямо действащи КККР на гр. Свищов:

Поземлен имот 65766.650.18 - горска територия с площ 26 381 кв.м;

Поземлен имот 65766.650.19 - горска територия с площ 7 265 кв.м;

Проектни поземлени имоти:

Поземлен имот 65766.650.20 - горска територия с площ 15 711 кв.м.

Поземлен имот 65766.650.21 - терен за техническа инфраструктура с площ 10 671 кв.м.

Поземлен имот 65766.650.22 - терен за техническа инфраструктура с площ 6 749 кв.м.

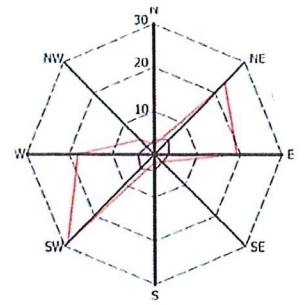
Поземлен имот 65766.650.23 - терен за транспортна инфраструктура с площ 516 кв.м.



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СВИЦОВ

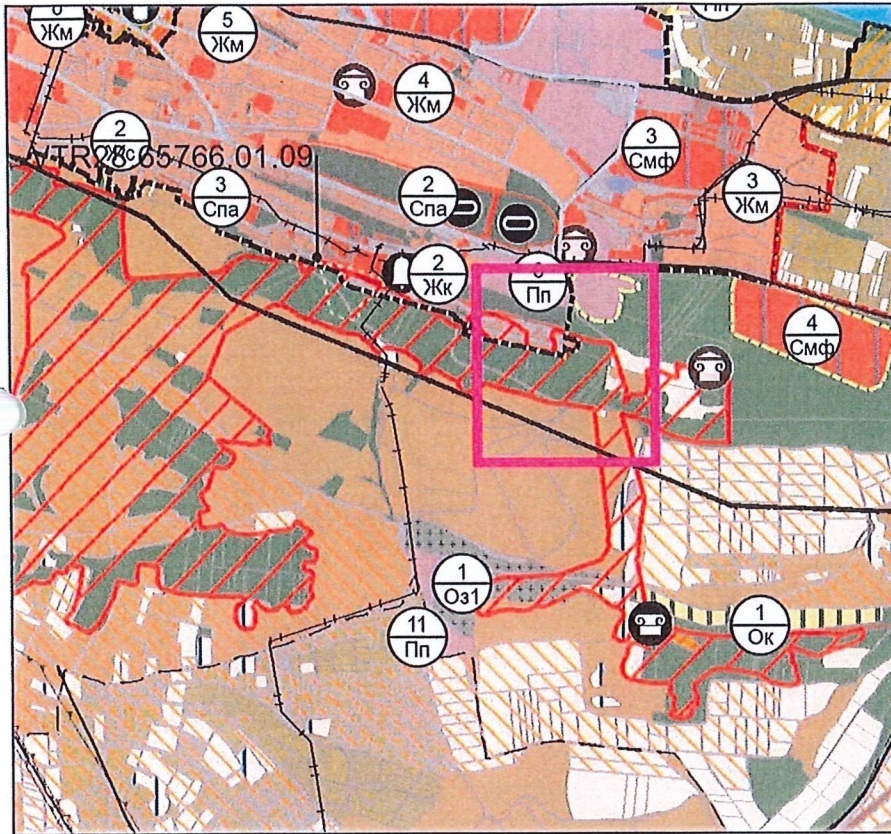
ОДОБРЯВАМ:

На основание Решение на Общински съвет № 291
 Протокол № 35 от 2024 г. 4
 Председател на ОбС
 гр.Свищов



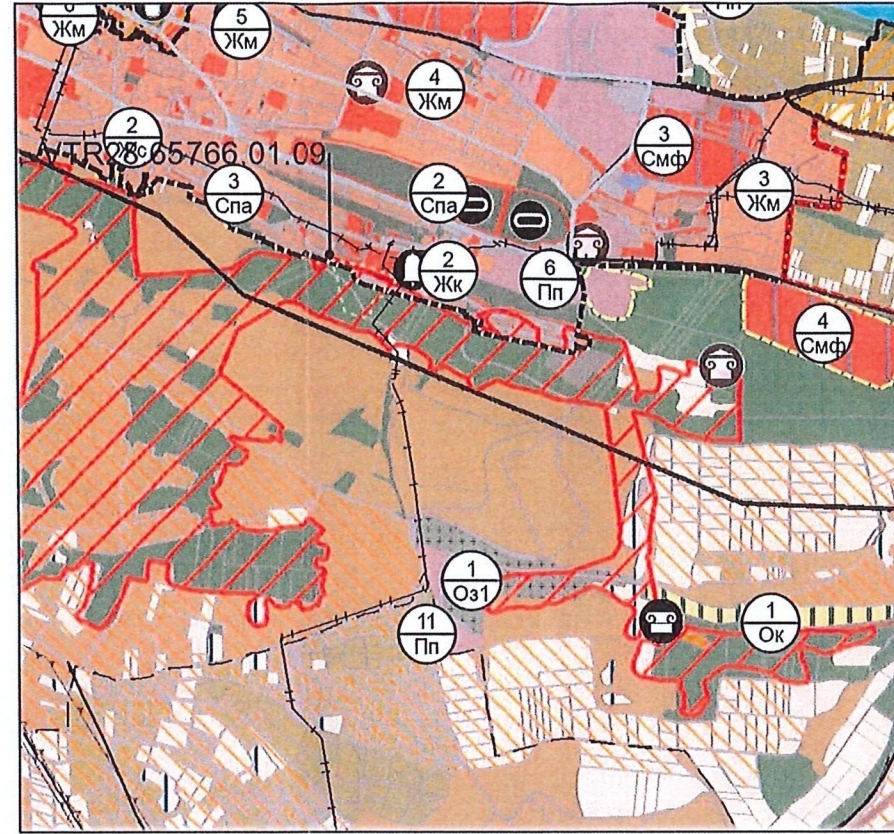
— Скорост, m/s
 — Честота, %

ОПОРЕН ПЛАН
 ДЕЙСТВАЩ ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СВИЦОВ



М 1 : 25 000

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА
 ОБЩИНА СВИЦОВ В ОБХВАТ: ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С
 ИДЕНТИФИКАТОРИ 65766.650.18 И 65766.650.19 ПО КККР НА



М 1 : 25 000

Наименование на териториалния елемент	Действащ ОУПО Свищов		Проект за частично изменение на ОУПО Свищов		Изменение	
	в ха	в %	в ха	в %	в ха	в %
ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ						
1. Жилищни функции	2575.81	4.12	2575.81	4.12		
2. Общественообслужващи функции	49.32	0.08	49.32	0.08		
3. Производствени дейности, в т.ч.	792.24	1.27	792.24	1.27		
3.1. Производствени дейности	403.75	0.65	403.75	0.65		
3.2. Складови дейности	19.96	0.03	19.96	0.03		
3.3. Други територии за производствени и складови дейности	369.53	0.59	369.53	0.59		
4. Територии с многофункционално предназначение	98.74	0.16	98.74	0.16		
5. Рекреационни дейности, курорти и вилни зони	32.43	0.05	32.43	0.05		
6. Озеленяване, паркове и градини	84.68	0.14	84.68	0.14		
7. Спорт и атракции	56.00	0.09	56.00	0.09		
8. Земеделски територии, в т.ч.:	49596.57	79.31	49596.57	79.31		
8.1. обработваеми земи - ниви, ливади	41650.11	66.61	41650.11	66.61		
8.2. обработваеми земи - трайни насаждения	1580.94	2.53	1580.94	2.53		
8.3. необработваеми земи	123.10	0.20	123.10	0.20		
8.4. пасища	4830.37	7.72	4830.37	7.72		
8.5. гори и храсти в земеделски земи	661.90	1.06	661.90	1.06		
8.6. друг вид неземеделска земя	750.15	1.20	750.15	1.20		
9. Горски територии, в т.ч.:	4664.80	7.46	4663.01	7.46	-1.79	-0.0029
9.1. гори със стопански функции	127.70	0.20	125.91	0.20	-1.79	-0.0029
9.2. защитни гори	29.30	0.05	29.30	0.05		
9.3. специални гори	4211.50	6.74	4211.50	6.74		
9.3.1. рекреационни гори	0.00	0.00	0.00	0.00		
9.4. горски земи (недървопроизводителна площ)	296.30	0.47	296.30	0.47		
10. ВОДНИ ПЛОЩИ, в т.ч.:одни площи	2526.58	4.04	2526.58	4.04		
10.1. водни течения	1911.08	3.06	1911.08	3.06		
10.2. иригационни съоръжения (канали)	186.39	0.30	186.39	0.30		
10.3. водоеми, язовири	155.68	0.25	155.68	0.25		
10.4. блата, мочурища	274.85	0.44	274.85	0.44		
11. Транспорт и комуникации	1807.20	2.89	1807.25	2.89	0.05	0.0001
12. Техническа инфраструктура	3.14	0.01	4.88	0.01	1.74	0.0028
13. други територии, в т.ч.,	244.02	0.39	244.02	0.39		
13.1. Животновъдни ферми и комплекси	42.98	0.07	42.98	0.07		
13.2. Скали, пясъци	70.46	0.11	70.46	0.11		
13.3. Мини и кариери	14.74	0.02	14.74	0.02		
13.4. Територии за депа/площадки за отпадъци	61.93	0.10	61.93	0.10		
13.5. Исторически места, археологически обекти и други обекти на КИМ	36.67	0.06	36.67	0.06		
13.6. Гробищни паркове	17.12	0.03	17.12	0.03		
13.7.Имоти със специално предназначение	0.12	0.00	0.12	0.00		
14. ОБЩА ПЛОЩ	62531.53	100.00	62531.53	100.00	0.00	0.00

Легенда:

Горски територии	Стопански гори
Територии на транспорта и техническата инфраструктура	Транспорт и комуникации
	Техническа инфраструктура
Граници на Natura 2000	Natura 2000 - хабитати

ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД
 сградно-икономическо финансиране, проектиране и управление на проекти
 9700 Шумен, ул. "Людмила Карелова" №111, тел: +359 899 739 430, моб. тел: +359 899 790 088
 e-mail: info@invest-proektirane.com, invest-proektirane@gmail.com

ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 ISO 45001:2018

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СВИЦОВ

ОБХВАТ: Поземлени имоти с идентификатори 65766.650.18 и 65766.650.19 по КККР на гр.Свищов, общ.Свищов 4

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА СВИЦОВ

ПРОЕКТАНТ: арх. Явор Генев

арх. ЯВОР

дата:

Масщаб: 1:25 000

Чертеж: № 1 / 1

Дата: 2024 г.

Управител: инж. Йорданка Димитрова 4