



ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД

европейско финансиране, проектиране и управление на проекти

9700 Шумен, ул. „Любен Каравелов“ №31, тел.: +359 54 800 477, моб. тел.:+359 896 790 033

e-mail: zlatevd@abv.bg, zlatevd@mail.bg, www.iprojects-bg.com

ISO 9001:2008

ISO 14001:2004

OHSAS 18001: 2007

ПРОЕКТ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

**НА ПИ 35715.26.445, ЗЕМЛИЩЕ с.КАМЕНАР, общ.ЛОЗНИЦА,
обл.РАЗГРАД**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС“ ООД

ПРОЕКТАНТ:

/ арх. Красимир Стефанов /

УПРАВИТЕЛ:

/инж. Йорданка Димитрова/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

2022 г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА
КЪМ
ПРОЕКТ ЗА ПУП –ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С
ИДЕНТИФИКАТОР 35715.26.445, земл. с. КАМЕНАР, общ. ЛОЗНИЦА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС“ ООД
ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ“ ЕООД

Настоящата разработка е изготвена във връзка с искане на Възложителя и на база Решение №291 от 29 Юли 2022 год. на Общински съвет – Лозница, с което се одобрява техническо задание по чл.125 от ЗУТ и разрешава изработване на проект за ПУП-План за застрояване за смяна на предназначението на поземлен имот с идентификатори 35715.26.445, земл. с. Каменар, общ. Лозница.

Фирма „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС“ ООД има инвестиционно намерение за изграждане на фотоволтаичен парк за производство на електроенергия от възобновяем източник (слънчева радиация) с цел – пласиране в електроразпределителната мрежа. Намерението се предвижда да се осъществи в поземлен имот с идентификатор 35715.26.445, земл. с. Каменар, общ. Лозница.

Съгласно разпоредбите на Закона за устройство на територията, проектите за ПУП трябва да отговарят на предвижданията на действащите Общи устройствени планове за конкретната територия. Действащият Общ устройствен план на община Лозница, одобрен с Решение №5 от 21.11.2019г. на Общински съвет Лозница, ДВ. бр. 96/6.12.2019г., посл. изменен с Решение №278 от 29.06.2022 г. на Общински съвет Лозница, ДВ. бр. 63/6.08.2022г., предвижда имотът да бъдат урбанизирана територия с устройствен режим Чисто производствена устройствена зона (Пч). Изискването за съответствие е изпълнено.

Съгласно действащата кадастрална карта на с. Каменар, одобрена със Заповед №РД-18-837/23.03.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК, поземлен имот 35715.26.445 е земеделска територия с начин на трайно ползване: „Пасище“; площ: 377 269 кв. м.; категория на земята: 9. Поземленият имот е общинска публична собственост по силата на Акт за публична общинска собственост №6, том 1, дело №22 от 07.01.2022 г.

Във връзка с реализиране на описаното инвестиционно намерение възниква необходимостта от смяна предназначението на поземления имот, за което следва да бъде изработен проект за ПУП-План за застрояване.

С Решение №282/29.06.2022 г., Общински съвет – Лозница дава предварително съгласие на „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС“ ООД за

изработване на подробен устройствен план за сметка на дружеството, за промяна на предназначението на поземлен имот с идентификатор 35715.26.445, земл. с. Каменар, общ. Лозница, необходимо за изграждане на енергиен обект за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници /фотоволтаичен парк/.

Между Възложителя и Община Лозница има сключен Предварителен договор от 19.07.2022 год. за учредяване на право на строеж върху имотът, обект на настоящия проект за ПУП-ПЗ.

Като основа за настоящата разработка са използвани:

- Акт за публична общинска собственост №6, том 1, дело №22 от 07.01.2022 г.
- Скица на поземления имот, обект на разработката, издадена от СГКК – гр. Разград;
- Удостоверения за характеристики на поземлен имот в земеделска територия
- Извадка от действащия Общ устройствен план на Община Лозница, одобрен с Решение №5 от 21.11.2019г. на Общински съвет Лозница, ДВ. бр. 96/6.12.2019г., посл. изменен с Решение №278 от 29.06.2022 г. на Общински съвет Лозница, ДВ. бр. 63/6.08.2022г.
- Извадка от действащата кадастрална карта на землището на с. Каменар, одобрена със Заповед за одобрение №РД-18-837/23.03.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК.
- Извадка от Предварителен договор от 19.07.2022г. за учредяване право на строеж върху недвижими имоти, общинска собственост
- Пълномощно на „ТОП ЕНЕРДЖИ СОЛЮШЪНС“ООД от страна на община Лозница за възлагане на подробен устройствен план за обекта на разработката

С настоящия проект за Подробен устройствен план – План за застрояване, на територията на поземлен имот с идентификатор 35715.26.445, земл. с. Каменар, общ. Лозница, се установява Чисто производствена устройствена зона (Пч), с конкретно предназначение: „За фотоволтаичен парк“.

Параметрите на застрояване отговарят на заложените такива в действащия Общ устройствен план на Община Лозница за конкретната устройствена зона, а именно:

- Вид на зоната: Пп – предимно производствена устройствена зона
- Плътност на застрояване: 50- 80 %
- Височина на застрояване: 1-3 (3-10 м)

- Интензивност на застрояване Кинт: 1.0-2.5
- Минимална озеленена площ: 20-40 %

В проекта за Подробен устройствен план – План за застрояване са определени ограничителни линии на застрояване при спазване изискванията на нормативната уредба.

Транспортният достъп до ПИ 35715.26.445 е осигурен посредством прилежащите до имота селскостопански пътища.

За осъществяване на конкретната дейност не е необходимо изграждането на ВиК структура.

Свързването на фотоволтаичния парк с електропреносната мрежа ще бъде решено след посочване на конкретна точка за присъединяване от ЕСО ЕАД. Съгласно чл.52, ал.2 от Наредба №6 за присъединяване на производители и клиенти на електрическа енергия към преносната или към разпределителните електрически мрежи, за изразяване на такова становище е необходимо представяне на виза за проектиране или влязъл в сила ПУП т.е. ПУП – специализирана схема за захранващата ел. мрежа ще се представи при необходимост след предоставяне на становище на оператора.

Проектът е изработен съгласно разпоредбите на действащата нормативна уредба за УТ, ЗУТ, Наредба №7 за правила и нормативи за устройството на отделни видове територии и устройствени зони и Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Съставил:
/ арх. Красимир Стефанов /

