

# ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Ангел" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,  
www.chervenbryag.bg ; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Рег. №

06-00-48

14.02

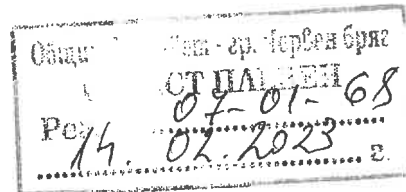
2023г.

ДО

Г-Н ПЕТЬО КОСТОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ГР.ЧЕРВЕН БРЯГ



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Д-р Цветан Костадинов - Кмет на Община Червен бряг,

**Относно:** Допускане изработването на Проект за изменение на Общия устройствен план (ОУП) на община Червен бряг и Проекти за Подробни устройствени планове за територия в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 по КК и КР за землището на с. Рупци, общ. Червен бряг

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В общината е постъпило заявление с вх.№ 38-00-144/07.02.2023г от „РОСТОВ“ АД, с ЕИК 114004111 и адрес на управление гр.Плевен, ул. „Цар Борис III“ № 2, представлявано от КРАСИМИР ГЕОРГИЕВ - собственик на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 по КК и КР за землището на с. Рупци, общ.Червен бряг за изменение на планове с цел промяна предназначението им във връзка с инвестиционни намерения на дружеството за производство на електроенергия от ВЕИ. Към заявлението е приложено задание по чл. 125 от ЗУТ за изменение на ОУПО и проектиране на нов ПУП в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 по КК и КР за землището на с. Рупци, общ.Червен бряг.

С изменението на ОУП и ПУП за територията се предвижда възможност за промяна на предназначението ѝ и установяване на режим на устройствена зона „Предимно производствена“ (Пп) съобразно разпоредбите на чл.25 от Наредба № 7/2003г. за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони..

Във връзка с гореизложеното и на основание на чл.75, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация и чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.124, ал.1 и ал.3, във връзка с чл.136, ал.1 и чл. 124б, ал.1, чл.134, ал.1,т.1 от ЗУТ, предлагам Общински съвет Червен бряг да вземе следното

## РЕШЕНИЕ:

1. Разрешава изработването на проект за изменение на Общия устройствен план (ОУП) на община Червен бряг за територията в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 по КК и КР за землището на с. Рупци, общ.Червен бряг.
2. На основание чл.134, ал.3 от ЗУТ разрешава изработване на проект за ПУП за територията в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ

63361.10.60, включително парцеларни планове за необходимата техническа инфраструктура за транспортно обслужване и присъединяване към общите мрежи на техническата инфраструктура едновременно с изработването на проекта за изменение на ОУПО, като Подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на Общия устройствен план.

3. Одобрява задание по чл.125 от ЗУТ за проектиране на изменение на ОУПО и ПУП за територията в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60
4. Възлага на Кмета на Община Червен бряг да изпълни необходимите правни и фактически действия в изпълнение на настоящето Решение.
5. Съгласно изискванията на чл.124б, ал.2 от ЗУТ настоящето решение да се разгласи с обява на видно място в сградата на общината и на интернет страницата на Общински съвет Червен бряг.

**Приложение:** Техническо задание по чл.125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за проектиране на изменение на ОУПО и ПУП за територията в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 по КК и КР за землището на с. Рупци, общ.Червен бряг с графична част.

**Кмет на Община**

**Червен бряг:** .....

**(д-р. Цветан Костадинов)**



# ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

ЗА

**ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН  
НА ОБЩИНА (ОУПО) ЧЕРВЕН БРЯГ**  
за ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 по КККР за  
землището на с.Рупци  
(на основание чл.125 и във връзка с чл.124, ал.1 от ЗУТ)

## I. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2 и ПИ 63361.21.3 в местността "Дръмката" по действащата Кадастрална карта за землището на с.Рупци са необработваеми земеделски земи с НТП "Друг вид земеделска земя", некачествена камениста земеделска земя 10-та категория. ПИ 63361.10.60 в местността "Русенов камък" по Кадастралната карта за землището на с.Рупци също е необработваема земеделска земя с НТП "Гори и храсти в земеделски земи", некачествена камениста земеделска земя 6-та категория. Тези поземлени имоти се намират в близост до ж.п.линията София-Горна Оряховица, в стръмния скат северно от нея. На практика целия този скат е с необработваеми т.нар земеделски земи. Ската е стръмен, а земята е много камениста, поради което в имотите има само диворастващи храсти и треви.

ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2 и ПИ 63361.21.3 непосредствено граничат със Защитена зона (ЗЗ) BG0001014 "Карлуково" (съгласно Директива 92/43/ЕЕС за хабитатите) от НЕМ "Натура 2000". ПИ 63361.10.60 попада директно в тази защитена зона BG0001014 "Карлуково". Всичките тези имоти отстоят на 11-12 км от ЗЗ BG000033 "Карлуконски карст"(съгласно Директива 79/409/ЕЕС за опазване на дивите птици).

## II. НЕОБХОДИМОСТ ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ЧЕРВЕН БРЯГ, ЗАКОНОСЪОБРАЗНОСТ

Собственикът (Възложител) на цитираните по-горе поземлени имоти - "Ростов" АД, има инвестиционно намерение да използва необработваемите т.нар. земеделски земи за монтиране на фотоволтаични електроцентрали за производство на електроенергия от ВЕИ. За това си намерение Възложителят е подал заявление с искане по чл.135 от ЗУТ за изменение на устройствените планове. Ново предназначение на тези поземлени имоти може да се промени само с ПУП-План за застрояване, но ако такъв се изработи, той ще е в противоречие с действащия ОУПО -Червен бряг. Изработването и одобряването на Подобен устройствен план в противоречие с действащия ОУПО-Червен бряг е недопустимо, с оглед изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл.104, ал. 1 от ЗУТ за съподчиненост на подробните устройствени планове на този от по-висока степен - ОУПО Червен бряг.

Сегашните променени икономически условия и приоритети налагат преоценка на означените предназначения в ОУПО-Червен бряг Съгласно чл.

134, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), когато с ПУП се налага изменение на Общия устройствен план, първо се изменя ОУП, като може да се допусне и едновременното изработване на двата плана, но се одобрява първо ОУП и след това ПУП. Съгласно чл. 124, ал.1, във връзка с чл. 124б, ал.1 от ЗУТ, компетентен орган да разреши изработването на проект за изменение на ОУПО-Червен бряг и да одобри задание за това изменение е Общински съвет Червен бряг по предложение на кмета на общината.

След разрешаване изработването на това изменение на Общия устройствен план на основание изискването на чл. 125, ал.7 от ЗУТ това техническо задание трябва да бъде съгласувано с РИОСВ Плевен за определяне на приложимите процедури по Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие.

### **III. ТЕХНИКО – УСТРОЙСТВЕНИ ИЗИСКВАНИЯ**

С изменението на действащия ОУПО Червен бряг в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2 и ПИ 63361.21.3 в местността "Дръмката" и ПИ 63361.10.60 в местността "Русенов камък" по Кадастралната карта за землището на с.Рупци се цели промяна предназначението на тези имоти от т.нар. земеделски земи с НТП "Друг вид земеделска земя" и "Гори и храсти в земеделска земя" в урбанизирана територия с ново предназначение ***"За производство на електроенергия от ВЕИ"***, а устройствената им зона да стане ***Предимно производствена (Пп)***, с което да се предвидят вид и параметри на застрояване в имотите съгласно чл.25 от Наредба №7/2003г за ПНУОВТУЗ. В действащия ОУПО Червен бряг имотите са обозначени като необработваеми земеделски земи и гори и храсти в земеделски земи.

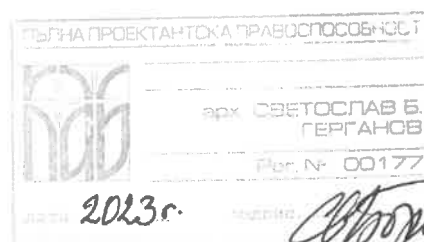
***С цел по-голяма прозрачност на цялата процедура по изменение на устройствените планове по-добре е да се разреши от Общински съвет Червен бряг на основание чл. 134, ал. 3 от ЗУТ едновременното изработване и процедиране на Частично изменение на ОУПО Червен бряг и ПУП-План за застрояване заедно с Парцеларен план за техническа инфраструктура за ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 по действащата Кадастрална карта за землището на с.Рупци.***

### **IV. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТНАТА РАЗРАБОТКА**

Проектите за частично изменение на ОУПО Червен бряг и ПУП-План за застрояване заедно с Парцеларен план за техническа инфраструктура в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 трябва да бъде изработено върху цифрово копие-извадка от действащата Кадастрална карта за землището на с.Рупци в подходящ мащаб за онагледяване на устройствените изменения на територията в посочения обхват. Цитираните изработени устройствени планове да се внесат в Община Червен бряг за процедиране и одобряване само след положителна оценка на инвестиционното предложение от Директора на РИОСВ-Плевен за отрицателно или минимално допустимо въздействие върху околната среда съгласно изискванията на Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие.

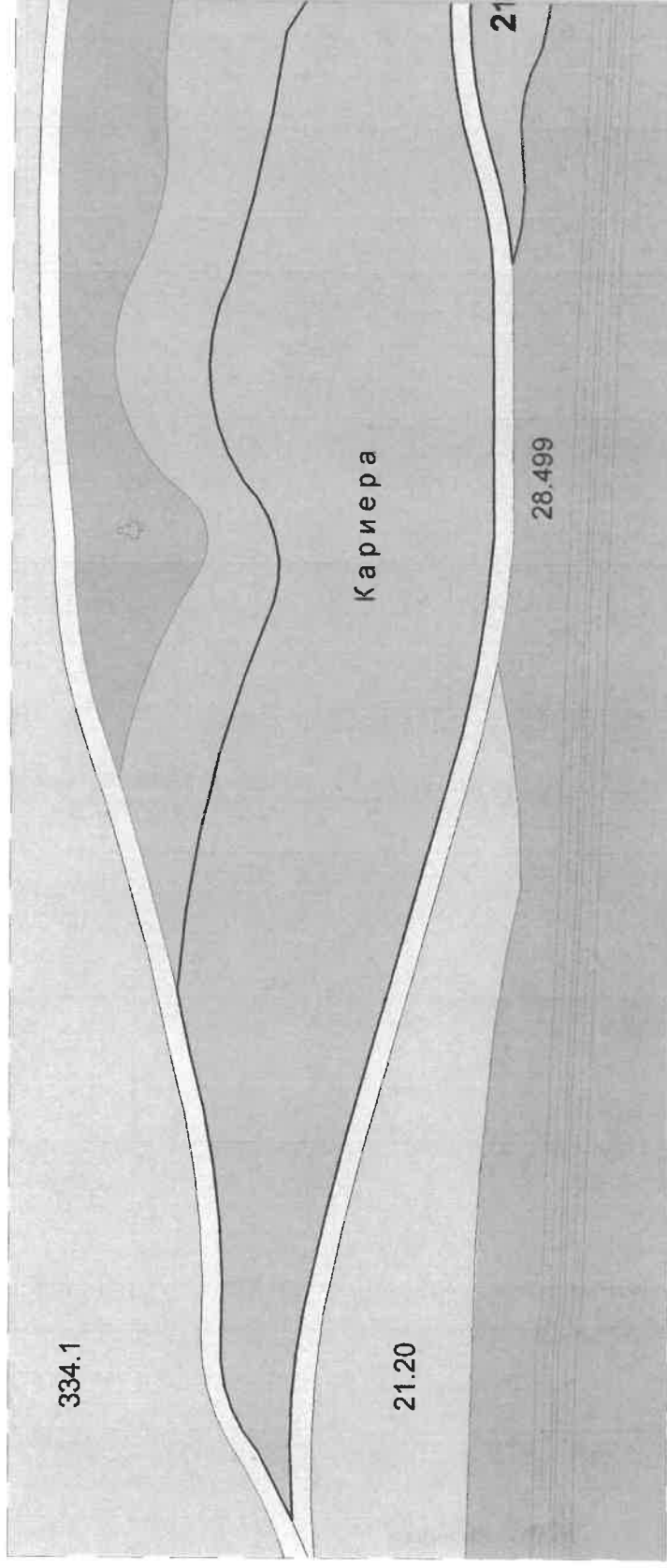
Частичното изменение на ОУПО Червен бряг и ПУП-План за застрояване заедно с Парцеларен план за инженерна инфраструктура в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 по действащата Кадастрална карта за землището на с.Рупци да бъде изработено от проектанти с пълна проектантска правоспособност съгласно изискването на чл.230 от ЗУТ.

Проектите за частично изменение на ОУПО Червен бряг и ПУП-План за застрояване заедно с Парцеларен план за инженерна инфраструктура в обхвата на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2, ПИ 63361.21.3 и ПИ 63361.10.60 по действащата Кадастрална карта за землището на с.Рупци да се изработи в един оригинал и две копия на хартиен носител, а така също и в един екземпляр на магнитен носител в PDF формат за графичната част и в Word формат – за текстовата част.

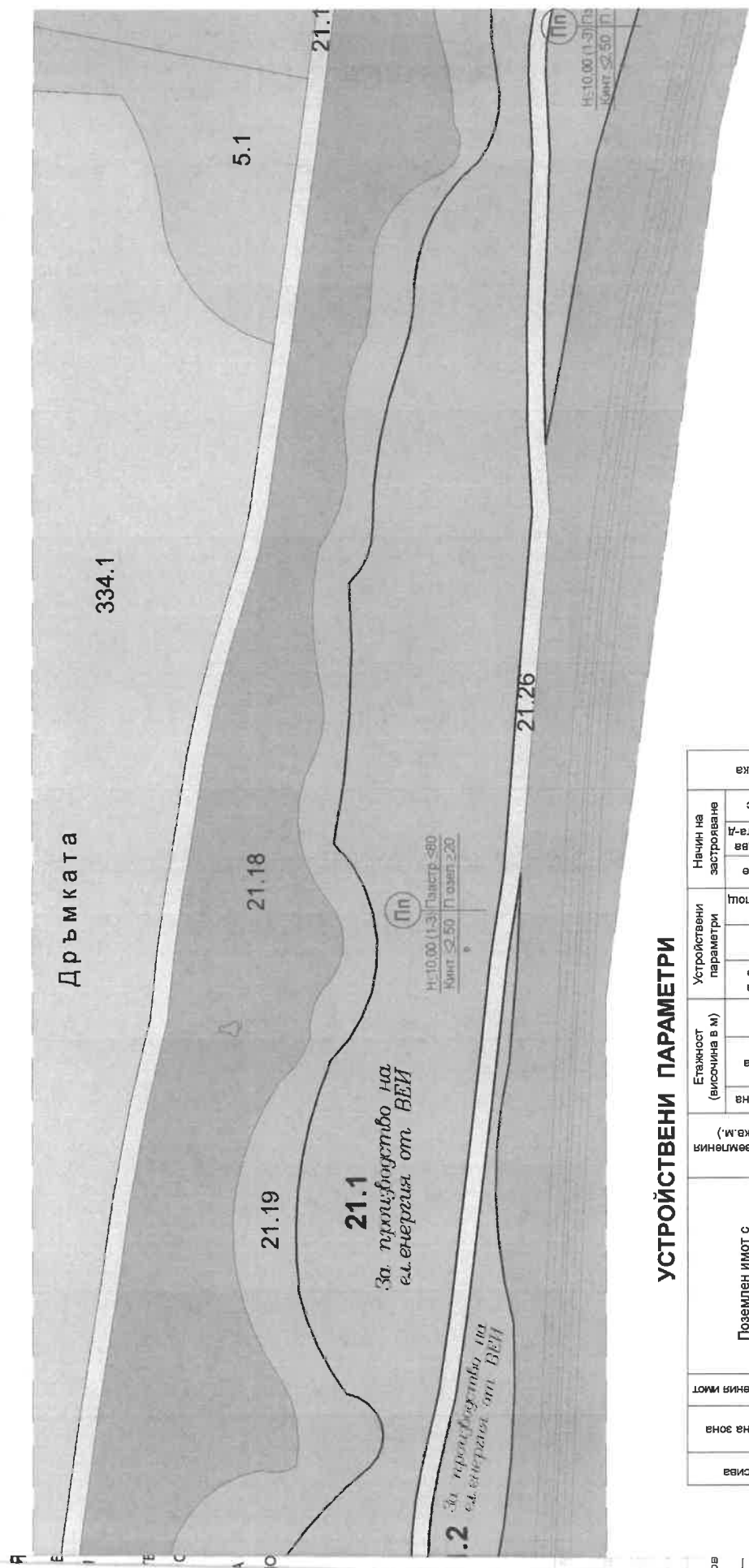


Съставил: .....  
( арх. Светослав Герганов )

# ПОДРОБЕН УСТРОЙСТ



ВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ на ПИ 63361.21., ПИ 63361.21.2

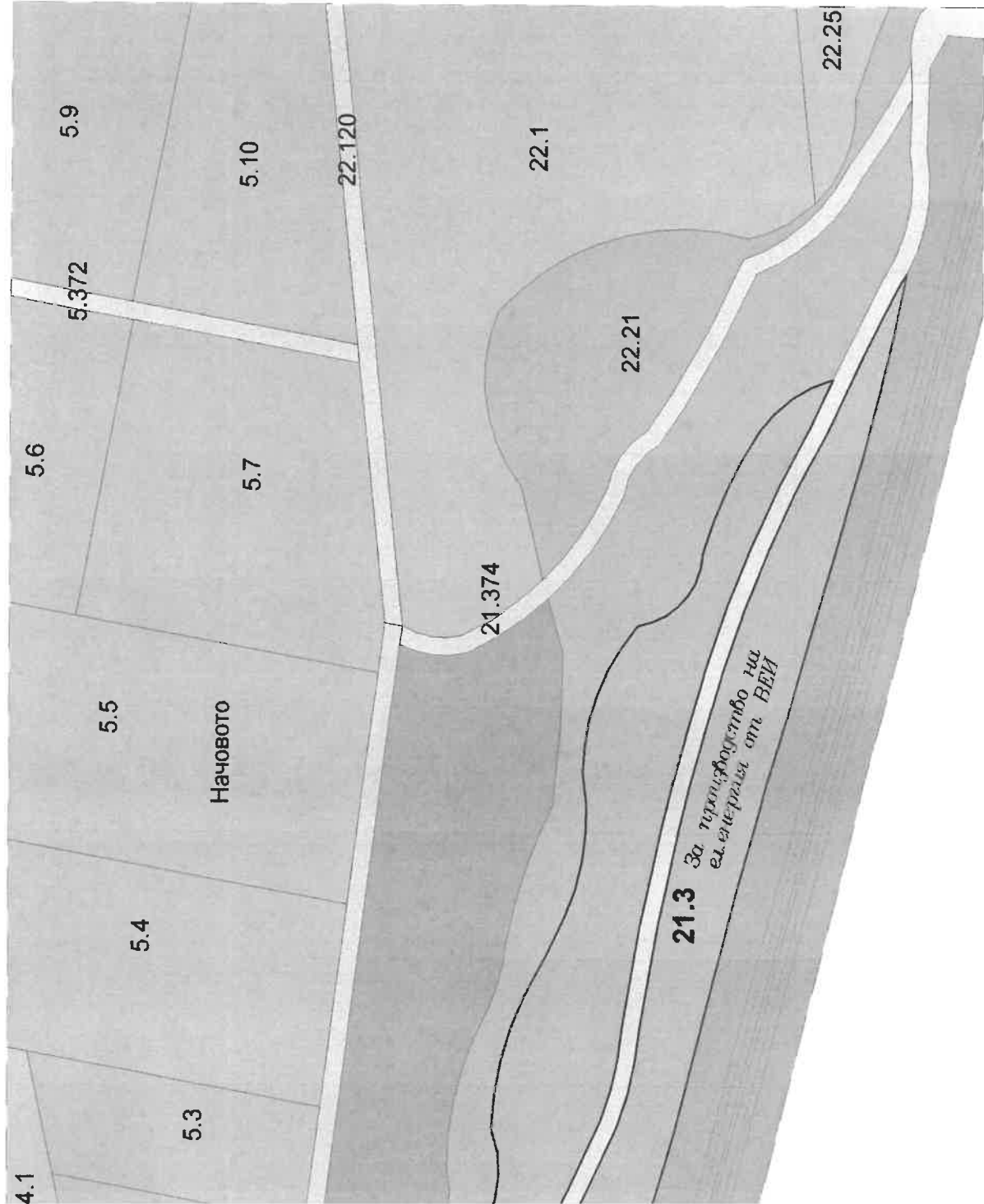


УСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ

| № на масива | Устроена зона | № на поземления имот | Поземлен имот с установено предназначение | Площ на поземления имот (в кв.м.) | Задължителна | Максимална | Въможна "от-до" | Плътност на застрояване | Конт. | Минимална оземенна площ | Начин на застрояване | Забележка |
|-------------|---------------|----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------|-----------------|-------------------------|-------|-------------------------|----------------------|-----------|
| 21          | 21.1          | Пн                   | За производство на електричество от ВЕИ   | 25 498                            | 10,00        | 1-3        | <80 %           | <80 %                   | <2,5  | >20 %                   | Свободно - е         |           |
| 21          | 21.2          | Пн                   | За производство на електричество от ВЕИ   | 1 588                             | 10,00        | 1-3        | <80 %           | <80 %                   | <2,5  | >20 %                   | Свободно - е         |           |
| 21          | 21.3          | Пн                   | За производство на електричество от ВЕИ   | 4 366                             | 10,00        | 1-3        | <80 %           | <80 %                   | <2,5  | >20 %                   | Свободно - е         |           |

Разстоянията от ограничителните линии на застрояване до всички имотни граници на ПИ 21.1, ПИ 21.2 и ПИ 21.3 трябва да са минимум 3,00м.

# 61361.21.3, м. "Дръмката" по КК и КР за землището на с.Рупци М 1:1000



## ЛЕГЕНДА НА ОЗНАЧЕНИЯТА

- ДРУГ ВИД ЗЕМЕДЕЛСКА (НЕОБРАБОТВАЕМА) ЗЕМЯ
- НЕОБРАБОТВАЕМИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - ПАСИЩА
- ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ
- ЗЕМЕДЕЛСКИ, ГОРСКИ, ВЕДОМСТВЕН ПЪТ
- НАРУШЕНИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - СИПЕИ
- ТЕРИТОРИЯ С ГОРИ И ХРАСТИ
- ТЕРИТОРИЯ НА ТРАНСПОРТА - ЗА Ж.П. ЛИНИИ
- ОГРАНИЧИТЕЛНА ЛИНИЯ НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ



|                                                                                                                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Съгласувал<br>възложител:                                                                                                                             | "РОСТОВ" АД        |
| "ГЕРГАНОВ - ПРОЕКТ" ЕООД - ПЛЕВЕН                                                                                                                     |                    |
| ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ<br>на ПИ 63361.21.1, ПИ 63361.21.2 и ПИ 63361.21.3,<br>м. Дръмката по КК и КР за землището на с.Рупци |                    |
| ЧАСТ:                                                                                                                                                 | ПЪЛЪК:             |
| АРХИТЕКТУРА:                                                                                                                                          | АРХИТЕКТУРА        |
| ИМЕ:                                                                                                                                                  | ИМЕ:               |
| арх.Светослав Герганов                                                                                                                                | 1/1                |
| МАСШ:                                                                                                                                                 | М 1:1000           |
| ДАТА:                                                                                                                                                 | ОБЗ:               |
| 01.2023                                                                                                                                               | Окончателен проект |

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН-  
ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ на  
ПИ 63361.10.60 в м."Русенов камък"  
по КККР за землището на с.Рупци  
М 1:1000

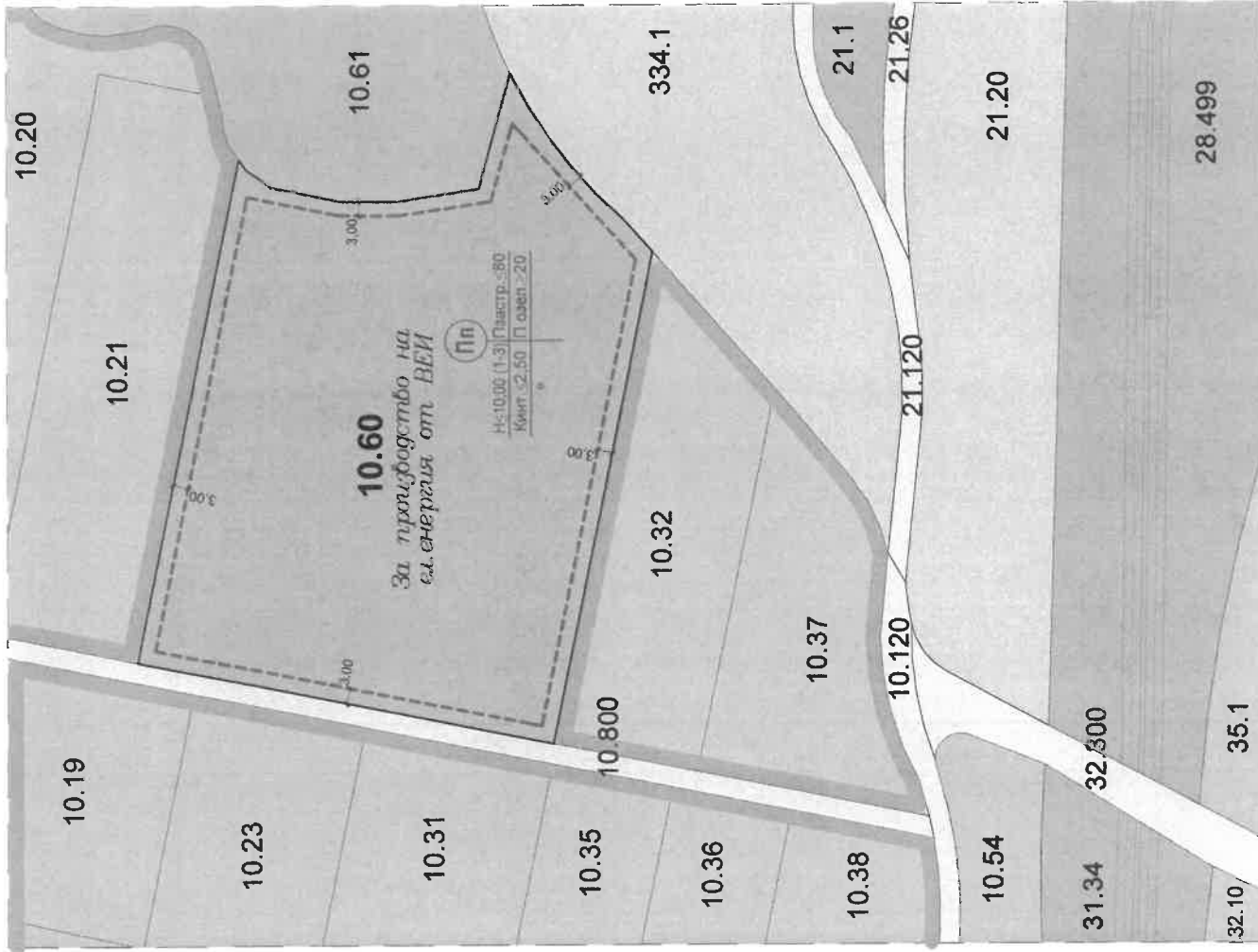
ЛЕГЕНДА НА ОЗНАЧЕНИЯТА

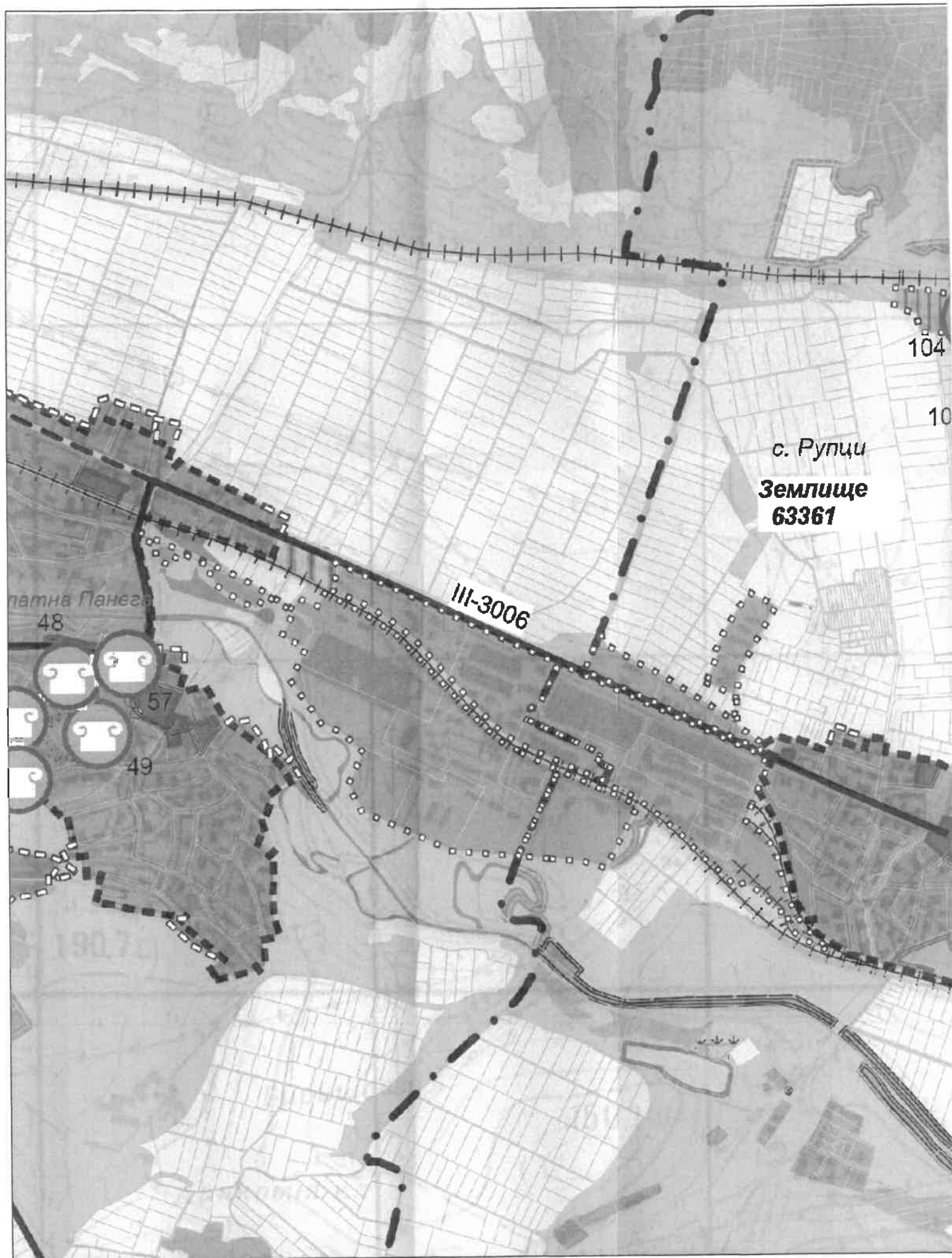
- ДРУГ ВИД ЗЕМЕДЕЛСКА (НЕОБРАБОТВАЕМА) ЗЕМЯ
- НЕОБРАБОТВАЕМИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - ПАСИЩА
- ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ
- ЗЕМЕДЕЛСКИ, ГОРСКИ, ВЕДОМСТВЕН ПЪТ
- НАРУШЕНИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - СКАЛИ
- ГОРИ И ХРАСТИ В ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ
- ТЕРИТОРИЯ НА ТРАНСПОРТА - ЗА Ж.П. ЛИНИИ
- ОГРАНИЧИТЕЛНА ЛИНИЯ НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ

УСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ

| № на масива | Устройствена зона | № на поземления имот | Поземлен имот с установено предназначение | Етажност (височина в м.)          | Устройствени параметри             | Начин на застрояване                             | Забележка |
|-------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|
| 10          | 10.60             | Пп                   | За приюфодство на ел.енергия от ВЕИ       | Максимална<br>възможна<br>"от-до" | Плътноста на застрояване<br>К инт. | Свободно - е<br>Свързано в два<br>Средни имота-д |           |
|             |                   |                      |                                           | 10,00                             | 1-3                                | <80 %<br>>20 %                                   |           |
|             |                   |                      |                                           | 8 900                             |                                    |                                                  |           |

|                                                                                                                               |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Съгласувал<br>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:                                                                                                     | "РОСТОВ" АД        |
| "ПЕРГАНОВ - ПРОЕКТ" ЕООД - ПЛЕВЕН                                                                                             |                    |
| ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН-<br>ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ на<br>ПИ 63361.10.60 в м."Русенов камък"<br>по КККР за землището на с.Рупци |                    |
| ЧАСТ:                                                                                                                         | ЧАСТ:              |
| АРХИТЕКТУРА:                                                                                                                  | АРХИТЕКТУРА        |
| ИМЕ:                                                                                                                          | ИМЕ:               |
| ПОДПИС:                                                                                                                       | ПОДПИС:            |
| 1/1                                                                                                                           | 1/1                |
| М 1:1000                                                                                                                      | М 1:1000           |
| ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ                                                                                                            | ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ |
| ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ                                                                                                            | ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ |





с. Рупци  
Землище  
63361

III-3006

патна Панега  
48

57

49

104

10



## ЛЕГЕНДА

### Граници

|       |                    |       |                                               |
|-------|--------------------|-------|-----------------------------------------------|
| ----- | Граница на област  | ----- | Строителна граница на населено място          |
| ----- | Граница на община  | ----- | Проектна строителна граница на населено място |
| ----- | Граница на землище | ----- | Проектна строителна граница на селския обект  |

### Коммуникационно-транспортни елементи

|            |                              |       |                                             |
|------------|------------------------------|-------|---------------------------------------------|
| +++++      | Жителски тротоар             | ----- | Проектно трасе на обикновен път             |
| I-3        | Републиканска пътна I клас   | ----- | Обикновен път за реконструкция и изграждане |
| III-306    | Републикански изход III клас |       |                                             |
| P.V.N.1185 | Общински път                 |       |                                             |

### Територии с общо предназначение

|       |                                        |       |                         |
|-------|----------------------------------------|-------|-------------------------|
| ----- | Обработваем земя-паша                  | ----- | I ora                   |
| ----- | Обработваем земеделски насаждения      | ----- | Почва класа             |
| ----- | Необработваем земя                     | ----- | Транспорт и комуникации |
| ----- | Други горски територии и землищни зони | ----- | Противопожарна дейност  |

### Устройствени зони и територии с устройствени режими

|       |                                                                                |       |                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ----- | Жилищна устройствена зона (ЖЗ, ЖЗ и ЖЗ)                                        | ----- | Дизайново решение (Др)                                                                     |
| ----- | Устройствена зона и територия за производствени и складиращи дейности (ПЗ, ПЗ) | ----- | Смесена обществено-обслужваща производствено-складираща дейност                            |
| ----- | Територия за земеоформително-посадка от тип смесена изграждане зона (Ц)        | ----- | Земелска територия с устройствена трасирана на проектирането и СОП                         |
| ----- | Изнас устройствена зона (Оз)                                                   | ----- | Земелска територия с действаща трасирана на проектирането и ЖЗ                             |
| ----- | Територия за естествено земонадзор                                             | ----- | Устройствени режими за действащо смесено предназначение (Общественно-обслужващо - Жилищно) |

### Терени със самостоятелен режим

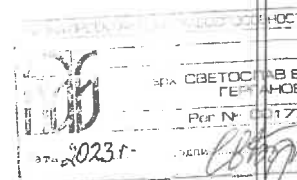
|       |                                                 |       |                                                        |
|-------|-------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------|
| ----- | Терени за горбиращи терени                      | ----- | Терени за обществено-обслужващи дейности               |
| ----- | Терени за озеленяване, паркове и скулптури      | ----- | Терени за обекти на публичното културно наследство     |
| ----- | Терени за спорт и игрища                        | ----- | Терени за обекти НКЦ с определени режими за отглеждане |
| ----- | Терени за транспорт и комуникации               | ----- | Терени за техническа инфраструктура                    |
| ----- | Терени без определено специфично предназначение |       |                                                        |

### Наръчителски и защитни територии

|       |                                                                              |       |                                                     |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------|
| ----- | Територии за възстановяване и реконструкция                                  | ----- | Добив на полезни изкопавания                        |
| ----- | Граница на природна забавяемост                                              | ----- | Природна забавяемост                                |
| ----- | Дела за бистро отпадане                                                      | ----- | Територии с особено териториално-устройствена мисия |
| ----- | Територии с режим "за археологическо проучване"                              |       |                                                     |
| ----- | Територии с режим на правителствена устройствена защита за отглеждане на НКЦ |       |                                                     |
| ----- | Земелски територии за отглеждане на НКЦ                                      |       |                                                     |

### Обекти и мероприятия

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| ----- | Обект НКЦ - Локализирани    |
| ----- | Обект НКЦ - Унифицирани     |
| ----- | Обект НКЦ - Невулканизирани |



## ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩ О У П О ЧЕРВЕН БРЯГ М 1:10000

|                                                                          |                         |                    |         |                      |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------|----------------------|
| "ГЕРГАНОВ - ПРОЕКТ" ЕООД - ПЛЕВЕН                                        |                         |                    |         |                      |
| ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА<br>О У П О ЧЕРВЕН БРЯГ<br>за землището на с. Рупци |                         |                    |         | ЧАСТ:<br>АРХИТЕКТУРА |
| ЧАСТ:                                                                    | ИМЕ:                    | ПОДПИС:            | ЧЕРТЕЖ: | МАЩАБ:               |
| АРХИТЕКТУРА:                                                             | арх. Светослав Герганов | Светослав Герганов | 1/1     | М 1:10000            |
| GRAPHISOFT - ArchCAD 9; Certificate of 13 juli 2005                      |                         |                    | ДАТА:   | ФАЗА:                |
|                                                                          |                         |                    | 01.2023 | Окончателен проект   |