



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



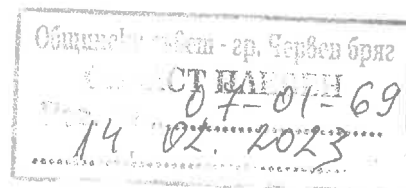
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Рег. № 06-00-49

14.02

23

ДО
Г-Н ПЕТЬО КОСТОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩНСКИ 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 Проект за Подобен устройствен план за територия в обхвата на ПИ 80501.183.4 по КК и КР за землището на гр. Червен бряг.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В общината е постъпило заявление с вх. № 38-00-21(2)/08.02.2023г от ЕТ „ДИМИТЪР ДИМИТРОВ – РАДМАРИ“, с ЕИК 114575453 и адрес на управление гр. Червен бряг, ул. Сава Младенов № 11, представявано ДИМИТЪР ИВАНОВ ДИМИТРОВ - собственик на ПИ 80501.183.4 по КК и КР за землището на гр. Червен бряг, съгласно нот. акт № 55/23.11.2011г, т.5, рег.3178, дело 522, вписан в СВ с рег.2476/23.11.2011, акт 10, т. VII, дело 1216/2011, за изменение на плановите с цел промяна предназначението им във връзка с инвестиционни намерения на дружеството за производствена и складова дейност. Към заявлението е приложено задание по чл. 125 от ЗУТ за изменение на ОУПО и проектиране на нов ПУП в обхвата на ПИ 80501.183.4. По действащият ОУП територията на имота е предвидена като земеделска без право на промяна на предназначението.

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 80501.183.4 по КК и КР за землището на гр. Червен бряг.

2. На основание чл.134, ал.3 от ЗУТ разрешава изработване на проект за ПУП за територията в обхвата на ПИ 80501.183.4 по КК и КР за землището на гр.Червен бряг, 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 80501.183.4 по КК и КР за землището на гр.Червен бряг.

4. Възлага на Кмета на Община Червен бряг да изпълни 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 80501.183.4 по КК и КР за землището на гр.Червен бряг с графична част.

Кмет на Община

Червен бряг:

(д-р. Цветан Костадинов)



ЗАДАНИЕ

по чл.125 от ЗУТ за изработване на проект за ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ИОУП) на гр. Червен Бряг за територията и обхвата на поземлен имот с идентификатор **80501.183.4** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Червен Бряг, местност **Мочура**.

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Относно горепосочения имот прилагаме документ за собственост (нотариален акт No: 55, том 5, рег.н. 3175, дело 522/23.11.2011г.) и скица от Агенция по геодезия картография и кадастр. Собственик и възложител на проекта за изменение на общия устройствен план на град Червен бряг за горепосочения имот е ЕТ „**ДИМИТЪР ДИМИТРОВ - РАДМАРИ**“ представлявано от **Димитър Иванов Димитров**.

Възложителя желае да предложи промяна на ОУП на гр.Червен Бряг, за да се даде възможност за направа на Подробен Устройствовен План за горепосочения имот, с който да се смени предназначението му от земеделска земя за **производствена и складова дейност**.

2. ПРЕДМЕТ И ОБХВАТ НА ЗАДАЧАТА

Територията, обект на изменението на ОУП попада изцяло в землището на гр. **Червен бряг** и включва единствено горепосочения ПИ. Не се предвиждат промени за други имоти.

Предмет на задачата е да се промени ОУП в частта за горепосочения ПИ от необработваема земеделска земя в **устройствена зона за производствени и складови дейности (Пп, Пч)**, което дава възможност за изработване на Подробен устройствен план за имота, с който да се отреди ПИ за **производствена и складова дейност**.

На територията, предмет на разработката, не се предвижда изграждането на нови предприятия и/или съоръжения с нисък или висок рисков потенциал.

3. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

В съответствие с данните от КККР и съгласно скиците на ПИ, издадени от СГКК-Плевен, поземления имот има следните характеристики:

Площ: **7200** кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: ливада

Вид собственост: частна;

Категория на земята: 2

Отреждане съгласно ОУПО – необработваема земеделска земя

Започната е процедура по установяване на реалната категория на земята. Съгласно лабораторен анализ и становище от Институт „Пушкарров“, категорията на земята е седма.

4. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА

Инвестиционните намерения на собственика са за изграждане на сгради за чисти производства, складове към тях.

За реализиране на тези намерения с проекта за изменение на ОУП и с последващия ПУП следва да се осигури устройствената възможност за производствено - складови дейности.

Проекта за Изменение на ОУП следва да бъде изработен и представен съгласно действащата нормативна уредба в устройственото планиране – ЗУТ, Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони - Издадени от Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ).

5. ЕТАПИ НА ИЗРАБОТВАНЕ

Проектът за изменение на Общ устройствен план на гр. Червен бряг ще се изработи еднофазно във фаза окончателен проект. Проекта ще да съдържа графична и текстова част, представени в три екземпляра на хартиен и цифров носител.

При изработването ще се спазва Наредба н.8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

Текстовата част ще съдържа обяснителна записка, съдържаща само разделите, които касаят графичното изменение.

Графичната част ще съдържа изменение на ОУП в който ще се отразят общата структура на територията предмет на плана и режимът на устройство на територията.

Форматът на записа на цифровия модел да бъде съвместим с Autocad.

Съставил:

ЕТ „ДИМИТЪР ДИМИТРОВ - РАДМАРИ“

Представявано от:

Димитър-Иванов-Димитров





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН

5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ. СТАМБОЛИЙСКИ" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-668058-17.06.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор 80501.183.4

Гр. Червен бряг, общ. Червен бряг, обл. Плевен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/15.09.2015 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: гр. Червен бряг, местност МОЧУРА

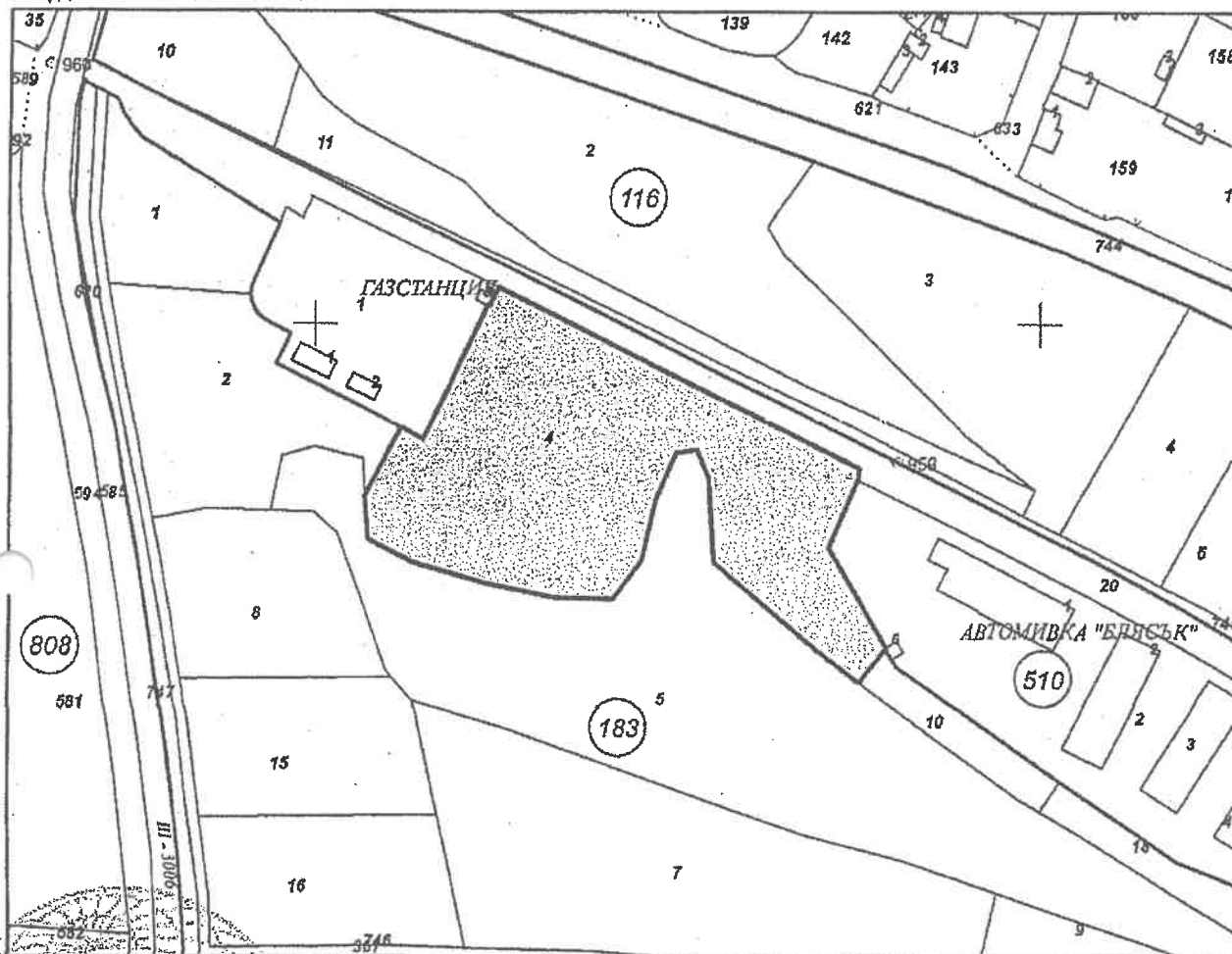
Площ: 7200 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Ливада

Категория на земята: 2

Координатна система ККС2005



Скица № 15-668058-17.06.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-346400-17.06.2022

ИВАНКА ВАСИЛЕВА ВАСИЛЕВА

М 1:3000
ИВАНКА
ВАСИЛЕВА
РАЙОН НА ДЕЙСТВИЕ
ОБЩ. ЧЕРВЕН БРЯГ
ОБЛ. ПЛЕВЕН

Подписан с квалифициран електронен подпис
и Cadastre Agency
DN: cn=BG, o=Soфия, cn=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
OID.2.54.97=NTRBG-130362903, cn=Geodesy, Cartography and
Cadastre Agency



Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 183004

Съсед: 80501.183.5, 80501.183.10, 80501.510.2, 80501.510.20, 80501.510.1, 80501.183.2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 114575453, ЕТ "ДИМИТЪР ДИМИТРОВ - РАДМАРИ"

площ 7200 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 10 том VII рег. 2476 дело 1216 от 23.11.2011г., издаден от НОТАРИУС РЕГ.# 023 РС Ч.БРЯГ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Скица № 15-668058-17.06.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-346400-17.06.2022 г.

ИВАНКА ВАСИЛЕВА ВАСИЛЕВА





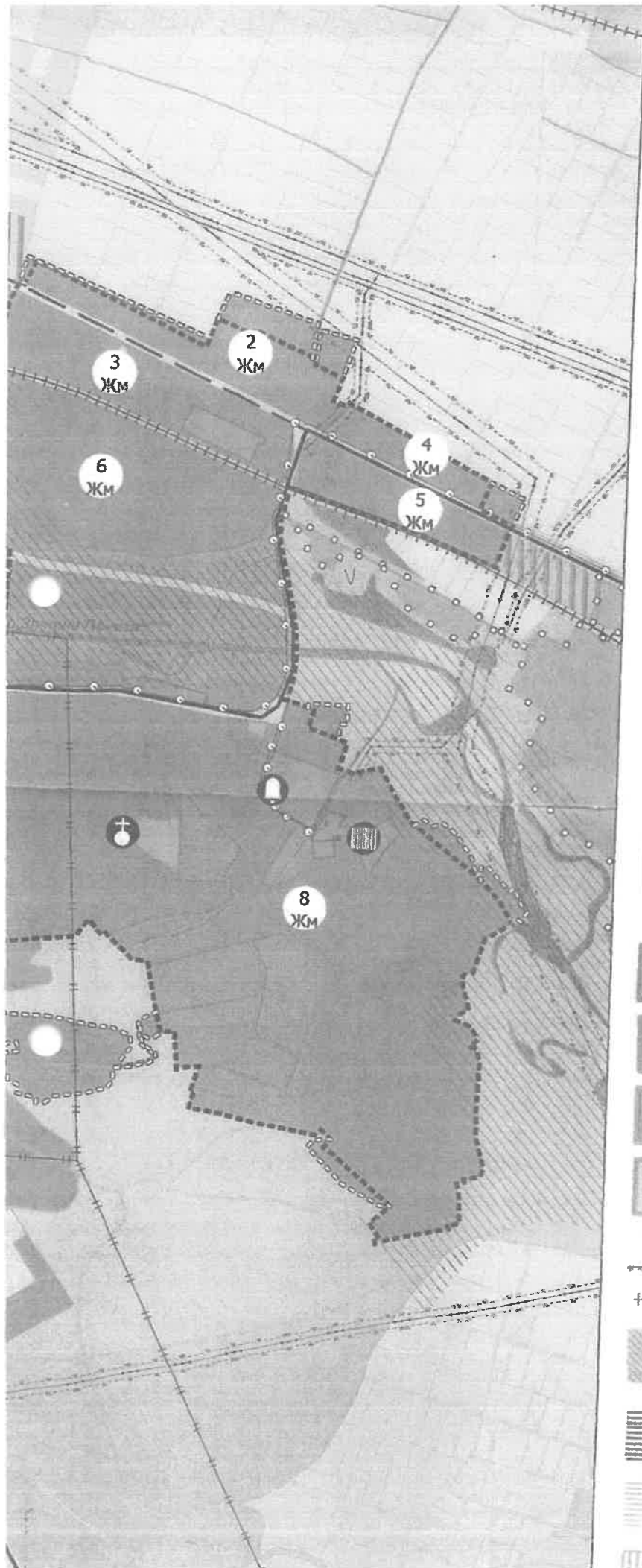
НАПОИТЕЛНИ СИСТЕМИ ЕАД КЛОН СРЕДЕН ДУНАВ

Изм. № ПД – 04 – 181 / 15.09.2022 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ *за неполивни земеделски земи*

На основание чл. 30, ал. 1, т. 4 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи и заповед № РД 09-807/12.07.2022 г. на Министъра на земеделието, с настоящото удостоверявам, че поземлен имот, находящ се в землището на гр. **ЧЕРВЕН БРЯГ** община **ЧЕРВЕН БРЯГ**, област **Плевен**, с идентификатор **80501.183.4**, местност „Мочура“, с площ от **7,200** дка и категория **2** по Кадастралната карта и кадастралните регистри, утвърдени със Заповед № РД-18-48/ 15.09.2015 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър е **НЕПОЛИВЕН**.


.....
Пламен Дилов
Управител на
„Напоителни системи“ ЕАД
клон Среден Дунав



РВН 186

Общински пътища

Инженерно-технически елементи

- Електропроводи високо напрежение
- Сервитут
- Гресе на водопровод

Територии с общо предназначение

- Обработваеми земи-ниви
- Обработваеми земи-трайни насаждения
- ✓ Необработваеми земи
- Други горски територии в земеделски земи

Устройствени зони и територии с устройствени

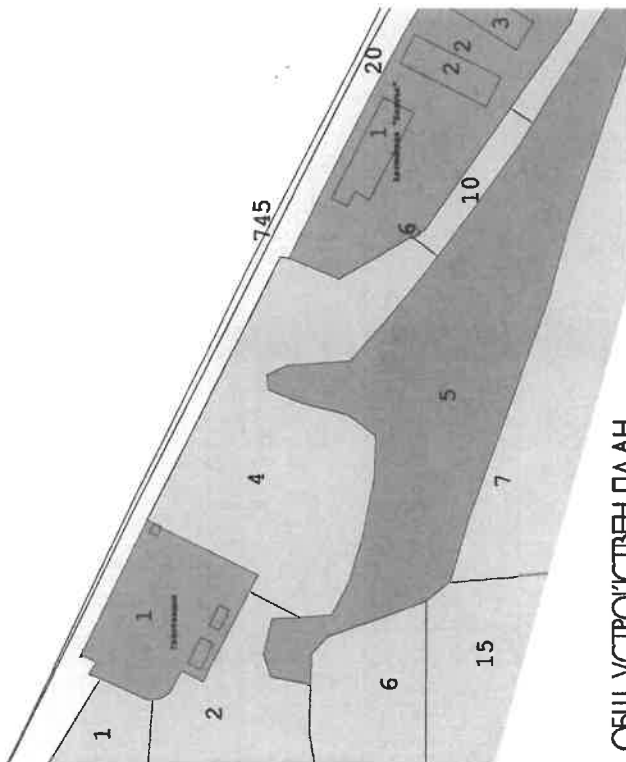
- Жилищна устройствена зона (Жм, Жс и Жг)
- Устройствени зони и територии за производствени и складови дейности (Пп), (Пч)
- Територии за многофункционално ползване от тип смесена периферна зона (П)
- Вилна устройствена зона (Ов)
- Територии за алтернативно земеделие

Терени със самостоятелен режим

- Терени за горбищни паркове
- Терени за отделяване, паркове и градини
- Терени за спорт и атракции
- Терени за транспорт и комуникации

Нарушени и защитени територии

- Територии за възстановяване и рехабилитация
- Граница на природна забележителност
- Лета за битови отпадъци
- Санитарно-охранителна зона на водоемостичници (СОЗ)
- Нова санитарно-охранителна зона на водоемостичници (СОЗ)



ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
ИЗВАДКА М 1:2000



ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
ПРОЕКТ М 1:2000

144

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА
ОБЕКТ. ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП ЗА ПЛ 80501163.4
ЛЕСТИЩОУЛА "Ф. ЧЕВЕН ВЪТ"

ВЪЗЛОЖИТЕЛ. ✓

ГРАДМАРИ ГРУП БООД

ЧАСТ. ЛРХ

ФЛАЗА. ОКОНЧ. ПР.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ



арх. ГЕОРГИ В.
ГЕОРГИЕВ

ПОДПИС

ПРОЕКТАНТ. арх. Г. ГЕОРГИЕВ



СЕЛСКОСТОПАНСКА АКАДЕМИЯ

ИНСТИТУТ ПО ПОЧВОЗНАНИЕ, АГРОТЕХНОЛОГИИ И ЗАЩИТА НА РАСТЕНИЯТА „НИКОЛА ПУШКАРОВ“

ул. Шоос Бейов 7, София 1338, ПК 1308, тел. (359 2) 8248141, факс (359 2) 9059089, E-mail: info@izspp.org, <http://www.izspp.org>

ЦЕНТРАЛНА ЛАБОРАТОРИЯ

ПРОТОКОЛ

№ 139/ 05.09.2022г.

Заявител: „РАДМАРИ ГРУП“ ЕООД, гр. Червен бряг, обл. Плевен

Брой проби: 2 почвени проби

Резултати от агрохимичен и физичен анализ на проби, взети и предоставени от заявителя.

Анализите са извършени съгласно приетите за страната методи:

- мех.състав
- рН
- хумус
- електропроводимост
- метод пирофосфатен
- потенциометрично
- метод на Тюрин
- потенциометрично

Агрохимични анализи

№ пр	Обект	рН	Хумус	Електропроводимост	
		H ₂ O	%	mS/cm	g/100g
1377	№ 1 ПИ 80501.183.4 0 - 30	8,2	1,96	0,199	0,06
1378	№ 2 ПИ 80501.183.4 30 - 60	8,2	2,40	0,200	0,06

Механичен състав в % към въздушно сухо състояние

№ пр	Хоризонт дълбочина	Хигр. Влага %	1-0,25	0,25-0,05	0,05-0,01	0,01-0,005	0,005-0,001	<0,001	Сума <0,01
1183	№ 1 ПИ 80501.183.4 0 - 30	0,90	35,8	26,5	6,1	8,1	8,8	14,7	31,6
1184	№ 2 ПИ 80501.183.4 30 - 60	0,90	25,9	34,0	8,1	8,5	7,2	16,3	32,0

Ръководител ЦНИЛ: 
ас. ланд. арх. В. Илински

Директор: 
проф. дн. И. Атанасова





СЕЛСКОСТОПАНСКА АКАДЕМИЯ

ИНСТИТУТ ПО ПОЧВОЗНАНИЕ, АГРОТЕХНОЛОГИИ И ЗАЩИТА НА РАСТЕНИЯТА „НИКОЛА ПУШКАРОВ“

ул. Шосе Баня 7, София 1331, ПК 1369, тел./факс (359 2) 82451415, e-mail: info@npp.org, <http://www.npp.org>

До

Управителя на фирма

„Радмари груп“ ЕООД

До Директора на Областна Дирекция Земеделие

Гр. Плевен

До АГКК-гр. Плевен

ИНСТИТУТ ПО ПОЧВОЗНАНИЕ, АГРОТЕХНОЛОГИИ И ЗАЩИТА НА РАСТЕНИЯТА „Н. ПУШКАРОВ“ - София
ПК 1080, Шосе Баня №7
Регистрационен индекс № дата
70-77/25.08.22

СТАНОВИЩЕ

От проф. д-р Венета Найденова Кръстева

Относно: определяне бонитетна категория на Поземлен имот № 80501.183.4 (площ 7200 кв.м.) по Кадастралната карта на гр. Червен бряг, община Червен бряг, обл. Плевен

Становището се издава във връзка с отговор на писмо вх. №70-77/19.08.2022г., адресирано до Директора на ИПАЗР „Н. Пушкиarov“, въз основа на Искане, за определяне на бонитетната категория на ПИ № 80501.183.4 (площ 7200 кв.м.) по Кадастралната карта на гр. Червен бряг, община Червен бряг, обл. Плевен, местност „МОЧУРА“.

Заявлението е от страна на фирма „РАДМАРИ ГРУП“ (собственик на имота) с управител Димитър Иванов Димитров и адрес на регистрация – гр. Червен бряг, община Червен бряг, ул. „Сава Младенов“ №11.

ПИ № 80501.183.4 (площ 7200 кв.м.) по Скица № 15-1076054-04.10.2021г. е определен във 2-ра (втора) категория; трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – ливада.

Представената категория по скиците е на базата на бонитетна оценка на почвите въз основа на почвено картиране, извършено през 1985 г. в М 1:10 000, (Почвена характеристика и картиране на земите на АПК „Комуна“ със населени места- гр. Червен бряг, и селата: Реселец, Бресте, Горник-Плевенска област, архив на ИПАЗР „Н. Пушкиarov“), което не отразява реалното състояние на имота към настоящия момент. На по-късен етап почвената карта е актуализирана, но след като са определени бонитетните категории на земите и привършило земеразделянето.

За определяне на актуалната категория на ПИ експерти на ИПАЗР „Н. Пушкиarov“ в присъствието на собственика на земята, посетиха обекта.

След огледа на място, експертна оценка на терена и анализ на почвени проби се установи следното:

Поземленият имот е разположен в урбанизирана територия, около него има построени офиси на фирми. Долната част на имота почти граничи с р. Златна Панега и площта е силно преувлажнена и заблатена. През зимните месеци, водата достига до повърхността, през летните месеци е на дълбочина до 1 м. На определени места на терена се наблюдава характерната за преовлажнени местности растителност – папур и др. влаголюбиви треви. Определянето на имота като слабо заблатен се потвърждава и от наименованието на местността „Мочура“. ПИ не може да бъде втора категория, защото, близкото ниво на подпочвени води и преовлажняването се отразяват върху категорията на земята.

При оглед на почвения профил се установи, че Поземленият имот е разположен върху Ливадно-блатни почви, средно пясъкливо-глинести с код на почвата ЛБ/401.

Почвеният профил е с дълбочина 50-60 см, под които следват алувиални отложения. Мощността на хумусния хоризонт е 25 см. По механичен състав повърхностният хоризонт е средно пясъкливо-глинест (съдържанието на физ. глина в границите 44%). Съдържанието на хумус в слоя 0-25 см е 6,0% (богато хумусни). Високите стойности на хумуса са в резултат на разлагането на растителни остатъци и протичащия блатен процес в почвата. Почвената реакция в повърхностния хоризонт- рН в H_2O – 7.9-8,0 (алкална). (Данните са от протокол № 139/24.08.2022г. на Централна лаборатория).

При прилагане на „Методика за работа по кадастъра на селскостопанските земи в НРБ“ (при ползване на актуални данни от лабораторни анализи за физико-химичните свойства на почвите) е изчислено, че актуалната категория на ПИ е седма (7-ма) категория със среден агрономически бал 40.

В заключение се установява, че Актуалната категория на ПИ № 80501.183.4 (площ 7200 кв.м.) по Кадастралната карта на гр. Червен бряг, община Червен бряг, обл. Плевен, местност „МОЧУРА“ е седма (7-ма) категория със Среден агрономически бал 40.

Причините за корекция в категорията са: определяне на актуалната бонитетна категория по реални физико-химични данни, признаци на преовлажняване и високо ниво на подпочвени води; ПИ граничи с р. Златна Панега.

Становището се издава да послужи пред Агенция по кадастъра и Областна дирекция „Земеделие“ – гр. Плевен за отразяване актуалната категория на ПИ.

Изготвил становището:

проф. д-р Венета Кръстева

Директор:

Проф. дн Ирена Атанасова

