

ЗАДАНИЕ

За частично изменение на Общия Устройствен План (ЧИОУП)
на Община Червен бряг

Обхват: имот с идентификатор № 06433.111.9, м. "Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м. "Рудината" по КК на с. Бресте, община Червен бряг

Възложител: Община Червен бряг,
Чрез Инвеститор: „СОЛАР ПАРК 7“ ООД

януари 2023 год.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

В своята същност устройственото планиране на населените места е пряко зависимо от общественно-икономическите условия и законова уредба. Промените от социален и икономически аспект в България през последните три десетилетия, развитието на частния сектор в производството и обслужването на населението, възстановяването на собствеността по реституционните закони, развитието на градски терени и друга недвижима собственост, поставят началото на нов етап в устройството на населените места и нов подход при решаването на натрупаните проблеми в тях и насоки за бъдещото им развитие.

II. ДЕЙСТВАЩ ОУП - ЦЕЛИ И КОНЦЕПЦИЯ

Действащият ОУП на гр.Червен бряг и землището му е одобрен с Решение на Общински съвет — Червен бряг. Общият устройствен план на Община Червен бряг (ОУПО) е най-важният документ, който обвързва предвижданията на стратегическите документи за развитие с устройството на територията и създава условия за реализирането на техните идеи, за постигане на устойчиво пространствено развитие на основата на местните ресурси.

III. ОБОСНОВКА И ОСНОВАНИЕ ЗА РАЗРАБОТВАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЕТО

Искането на заявителя, свързано с инвестиционните му намерения е за провеждането на процедура по промяна на предназначението на група имоти от земеделски за неземеделски нужди — „За фотоволтаична централа“ в обхвата на имот с идентификатор № 06433.111.9,м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината" по КК на с.Бресте, община Червен бряг, които имоти са общинска собственост и за тях с Решение № 7512 от Протокол № 42 от заседание на Общински съвет – Червен бряг, проведено на 19.12.2022 г. Общински съвет Червен бряг дава съгласие за започване на процедура за допускане и изработване на проект за частично изменение на ОУП на община Червен бряг в обхват на описаните имоти.

Процедурата за промяната на предназначението на поземлените имоти е допустима по реда на действащата нормативна уредба — Закон за устройство на територията (ЗУТ), Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), Закон за енергията от възобновяеми източници (ЗЕВИ).

Относно имот с идентификатор № 06433.111.9,м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината" по КК на с.Бресте, община Червен бряг, действащият ОУП за територията на община Червен бряг не предвижда промяна на територията, отразена е като земеделска земя - т.е инвестиционното намерение не е в съответствие с предвиждането на ОУПО. Това

налага изготвянето на проект за частично изменение на ОУПО в обхвата на имот с идентификатор № 06433.111.9, м. "Ненчовото" и поземлени имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м. "Рудината" по КК на с. Бресте, община Червен бряг,

Изменението на ОУПО е допустимо на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

IV. ОБХВАТ НА ПЛАНА:

Действащият Общ устройствен план на Община Червен бряг, обхваща територията на Община Червен бряг с обща площ от 485 782 km², и включва 14 броя населени места с техните землища.

Обхватът на настоящата проектната разработка е в границите на :

- имот с идентификатор № 06433.111.9, с площ 78846 кв. м, начин на трайно ползване – ливада, категория 8, местност „Ненчовото“, вид територия – земеделска, общинска собственост съгласно Решение за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне №9В – К от 08.10.1997 год. на Поземлена комисия гр. Червен бряг

- имот с идентификатор № 06433.118.17, с площ 67021 кв. м, начин на трайно ползване – ливада, категория 9, местност „Рудината“, вид територия – земеделска; общинска собственост съгласно Решение за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне №9В – К от 08.10.1997 год. на Поземлена комисия гр. Червен бряг

- имот с идентификатор № 06433.113.5, с площ 358779 кв. м, начин на трайно ползване – пасище, категория 9, местност „Рудината“, вид територия – земеделска; общинска собственост съгласно Заповед №РД – 121 / 30.11.2009 год. от ОД „Земеделие“ Плевен

- имот с идентификатор № 06433.122.1, с площ 257506 кв. м, начин на трайно ползване – пасище, категория 9, местност „Рудината“, вид територия – земеделска; общинска собственост съгласно Решение за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне №9В – К от 08.10.1997 год. на Поземлена комисия гр. Червен бряг

- имот с идентификатор № 06433.161.1, с площ 127002 кв. м, начин на трайно ползване – пасище, категория 9, местност „Рудината“, вид територия – земеделска; общинска собственост съгласно Заповед №РД – 121 / 30.11.2009 год. от ОД „Земеделие“ Плевен

- имот с идентификатор № 06433.166.1, с площ 165601 кв. м, начин на трайно ползване – пасище, категория 9, местност „Рудината“, вид територия – земеделска; общинска собственост съгласно Решение за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне №9В – К от 08.10.1997 год. на Поземлена комисия гр.Червен бряг

- имот с идентификатор № 06433.167.1, с площ 147966 кв. м, начин на трайно ползване – пасище, категория 9, местност „Рудината“, вид територия – земеделска, общинска собственост съгласно Заповед №РД – 121 / 30.11.2009 год. от ОД“Земеделие“ Плевен

с обща площ **1 202 721 кв. м.**

V. ПРИРОДНО-ГЕОГРАФСКИ УСЛОВИЯ И РЕСУРСИ

Имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината" са разположени в землището на с.Бресте, в югозападна посока.

Имотите представляват необработваема земеделска земя, категоризирана „8 – ма“ и „9-та“ категория и с течение на времето е установено, че не отговарят на необходимите условия за създаване на масиви от трайни насаждения, не е подходящ за земеделска обработка и отглеждането на земеделски култури.

Поради специфичния релеф, растителността в имота е също оскъдна -слаба тревна покривка и саморасли храсти. Предвид нормата на чл.23, ал.3 от Закона за опазване на земеделските земи е допустимо върху неполивни земеделски земи от седма до десета категория да се изграждат обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници. Такива са и намеренията на инвеститора за изграждане на „Фотоволтаична централа с индикативна инсталирана мощност от 120 MW“.

Климат

Община Червен бряг попада в умереноконтиненталната климатична подобласт към Европейско-континенталната климатична област. Континенталния характер на климата е много добре изразен с подчертано студена зима и горещо лято, топла пролет и слънчева есен. Средната надморска височина на района е около 200 м.

Температура

Средната годишна месечна температура е 10.8°C, а средната годишна температура по сезони се движи от 7.2°C, 15.6°C, 20°C и 8.8°C. Максималната средна месечна температура е през месец юли (+20°C), а минималната средна

месечна температура е през месец януари (-8°C). Средната годишна максимална температура на въздуха е 17°C, а средната годишна минимална е -4.8°C. Годишната денонощна амплитуда на температурата на въздуха се движи с високи стойности през август и септември и е 12,3°C.

Климатичните дадености в съчетание със специфичния релеф на имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината" са изключително благоприятни за изграждането на съоръжения за производство на енергия от слънчевата светлина.

При експлоатацията на фотоволтаичната централа не се предвижда човешко присъствие, поради цялостната му автоматизация. За него не се предвижда водоснабдяване, изграждане на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения. При експлоатацията му не се очаква формиране на битови отпадни води. При изграждането на съоръженията няма да бъдат засегнати съществуващи напоителни системи и съоръжения. Поземлен имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината" не попадат в санитарно-охранителни зони на водоизточници.

Национална екологична мрежа

Най-близко разположените до поземлен имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината" природни забележителности са:

-ВОДОПАД „СКОКА“ НА РЕКА БЕЛИЛКАТА

Местоположение: Област: Плевен, Община: Червен бряг, Населено място: с.Реселец, Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ): Плевен, площ: 0,2 (ха), обявена за природна забележителност със Заповед №1635 от 27.05.1976 г. на МГОПС, бр. 50/1976 г. на ДВ., цел на обявяването – ВОДОПАД отстояща на около 1500 м. източно от най-близко разположения от имотите - имот с идентификатор №06433.161.1

- ПРИРОДНА ЗАБЕЛЕЖИТЕЛНОСТ – СКАЛНО ОБРАЗОВАНИЕ „КУПЕНИТЕ“

Местоположение: Област: Плевен, Община: Червен бряг, Населено място: с.Реселец, Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ): Плевен, площ: 4,3 (ха), обявена за природна забележителност със Заповед №3702 от 29.12.1972 г. на МГОПС, бр. 13/1973 г. на ДВ., цел на обявяването – скални

образувания отстояща на около 1570 м. източно от най-близко разположения от имотите - имот с идентификатор №06433.161.1

Защитени зони в Натура 2000

Обхватът на разработката попада в две защитени територии по Натура 2000:

1)Защитена зона „Карлуково“ BG0001014

Обща площ на зоната е 28 841,93 ха.

Обявена е за защитена зона по директивата за местообитанията, одобрена с Решение на МС №122 от 02.03.2007 г. (ДВ бр. 21 от 09.03.2007 г.)

2)Защитена зона „Карлуковски карст“ BG0000332

Обща площ на зоната е 14 210,79 ха.

Одобрена с решение на Министерски съвет № 122 от 02.03.2007 г. (публикувано в ДВ бр. 21 от 09.03.2007 г.) и Заповед № РД-788/29.10.2008 г.

Културно историческо наследство

В землището на с. Бресте са дефинирани шест терена с режим на превантивна устройствена защита за НКН. Разположени са южно и югозападно от населеното място, като общата им площ е 23,3 ха.

Най – близко разположените до имотите, предмет на разработката са:

- Могила в м."Прогоня" на разстояние около 1295,00 м от имот с идентификатор № 06433.113.5
- „Дончова могила" на разстояние около 185,00 м от имот с идентификатор № 06433.113.5
- Антично селище в м."Селище" на разстояние около 310,00 м от имот с идентификатор № 06433.161.1
- Находки - на разстояние около 150,00 м от имот с идентификатор № 06433.167.1 и около 280,00 м от имот с идентификатор № 06433.118.17

Към настоящия момент не са установени данни за наличие на културни ценности на територията на поземлен имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината", землище на с.Бресте. Те не попадат в охранителни зони на недвижими културни ценности, както и в обхвата на зони със специална териториално-устройствена защита, видно от графиката на действащия Общ устройствен план на Община Червен бряг.

Предвид нормата на чл.160, ал.2 от ЗКН, ако по време на осъществяване на инвестиционното намерение, в процеса на строителство и извършване на изкопни

работи на обекта се открият структури и находки, които имат признаци на културни ценности, строителните дейности на обекта е необходимо да бъдат спрени и да се уведомят местните власти и службите по опазване на културно историческото наследство.

VI. ЦЕЛ на ПРОЕКТА

Целта на всеки Общ устройствен план е създаването на оптимална пространствена и функционална структура за развитие, изграждане и комплексно устройство на територията, в хармонично единство на урбанизираните структури със съществуващите природни и антропогенни елементи и специфични социално-икономически условия при отчитане на регионалните компоненти, като важен градоустройствен фактор.

Изменението има за цел да създаде трайна градоустройствена основа, на базата на която възложителят (инвеститора) да осъществи инвестиционните си намерения за промяната на предназначението на поземлен имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината", землище на с.Бресте от земеделска земя в неземеделска - територия от разновидност „чисто производствена зона“ с конкретно предназначение на имота „За фотоволтаична централа“, при спазването на следните нормативни параметри характерни за зона (Пч), регламентирани в Наредба 7 за ПНУОВТУЗ:

- Плътност на застрояване (П застр.) — от 50 до 80 %
- Озеленена площ (П озел.) — от 20 до 40 %, като една трета от нея ще бъде за озеленяване с дървесна растителност
- Интензивност на застрояване (К инт.) — от 1,0 до 2,5

За имотите в обхвата на плана да се установи режим на устройство съответстващ на територии от разновидност „чисто производствена зона“ (Пч)

На базата на изменението на Общия устройствен план ще бъдат изработени Проекти за Подробен устройствен план /ПУП/ - план за застрояване /ПЗ/, конкретизиращи предвижданията на ОУПО в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината", землище на с.Бресте, с които ще бъдат изяснени условията за застрояване в имотите.

Съществуваща инфраструктура до имота не се засяга и не се предвижда изграждането на нова такава.

Имотите, предмет на инвестиционното намерение се намират извън границите на населеното място. Граничат с полски пътища. При реализирането на инвестиционното намерение на възложителя не се налага намеса в съществуващата пътна инфраструктура до имота и няма необходимост от изграждане на нова такава.

Не се налага изменение на Схема на електропреносна инфраструктура, която е част от действащия ОУП, тъй като не се очаква съществено изменение на съществуващата електропреносна инфраструктура. Захранването на ФЕЦ ще бъде осъществено след процедиране на ПУП - Парцеларен план за елемент на техническата инфраструктура за определяне на трасето и размерите на сервитутните ивици.

Не се засяга съществуваща инфраструктура и мрежи на мобилните и кабелни оператори.

При експлоатацията на фотоволтаичната централа не се предвижда водоснабдяване, изграждане на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения. Строителството и експлоатацията на фотоволтаичните съоръжения не е свързано с формиране на отпадъчни води и към настоящия проект не се налага изменение на Схема на ВиК инфраструктура, която е част от действащия ОУП.

Обхватът на разработката в обхват:поземлен имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината" попада в Защитени зони по Натура 2000, а в имотите не попадат Природни забележителности.

С това инвестиционно предложение не се очаква изменение и негативно влияние върху природните ресурси-почвите, климата, въздуха и местообитанието на диви животни и птици.

С изграждането на „Фотоволтаична централа“ не се очаква негативно влияние върху живота и здравето на хората и промяна в демографската характеристика на района.

Технологията на фотоволтаичната централа не е свързана с генериране на отпадъци и за момента не се разработва план-схема за управление на отпадъците

До настоящ момент не са установени данни за наличие на културни ценности на територията на поземлен имот с идентификатор № 06433.111.9,

VII. БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ												
СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ				ПРОЕКТ								
ИЗЦОВЕ ТЕРИТОРИИ		в границите на населените места	извън границите на населените места	ОБЩО за ОБЩИНАТА		в границите на населените места	извън границите на населените места	ОБЩО за ОБЩИНАТА		изменение		
ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ				изпов (ха)	изпов (ха)	изпов (ха)	% от територията	изпов (ха)	изпов (ха)	изпов (ха)	% от територията	изпов (ха)
1	Урбанизирани територии											
1.1	Жилищни функции	1430.81	0.00	1430.81	2.95	1472.22	0.00	1472.22	3.05	43.41		
1.2	Терени за обществено-обслужващи функции	95.69	1.23	100.91	0.21	87.18	0.87	88.05	0.18	-12.87		
1.3	Територии за спорт и рекреация	52.98	7.98	60.97	0.13	54.52	6.45	60.97	0.13	0.00		
1.4	Територии за многофункционални функции от тип съвместна централна зона	0.00	0.00	0.00	0.00	22.35	0.00	22.35	0.05	22.35		
1.5	Територии за съвместно обществено-обслужващи функции: търговско-офисова дейност	2.16	0.00	2.16	0.00	48.24	3.58	51.81	0.11	49.66		
1.6	Територии с развлекателни функции, акторски дейности и други зони	1.60	26.10	27.70	0.06	1.39	216.95	218.34	0.45	196.64		
1.7	Терени за жилищно-търговско-офисова и стопанска функция	109.00	397.39	506.40	1.04	166.00	453.18	619.28	1.27	+120.27		
1.8	Терени за образователни, научни и творчески	183.12	17.46	200.58	0.41	176.43	17.46	193.89	0.40	-6.68		
1.9	Терени за промишлен характер	12.00	24.97	37.66	0.08	13.96	36.27	50.24	0.10	12.57		
1.10	Други функционални зони: други зони на населените места	0.00	36.13	36.13	0.07	0.00	3.88	3.88	0.01	-32.25		
2	Извън-градни територии											
2.1	Ниви	0.00	26124.44	26124.44	53.78	0.00	26041.20	26041.20	53.61	-83.24		
2.2	Травни пасища	0.00	1806.80	1806.80	3.72	0.00	1646.28	1646.28	3.39	-160.53		
2.3	Необработими зони	0.00	6909.12	6909.12	14.22	0.00	6686.27	6686.27	13.76	-120.27		

VIII. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Частичното изменение на Общия устройствен план на община Червен бряг в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината", землище на с.Бресте е в съответствие с установените Правила и нормативи за прилагане на ОУПО към

действащия Общ устройствен план на община Червен бряг и не се налага изменение на същите.

За поземлен имот с идентификатор № 06433.111.9, м."Ненчовото" и имоти с идентификатори № 06433.118.17, № 06433.113.5, № 06433.122.1, № 06433.161.1, № 06433.166.1, № 06433.167.1, м."Рудината", землище на с.Бресте се установява режим на устройство, съответстващ на територии от разновидност „чисто производствена зона“ (Пч).

- Плътност на застрояване (П застр.) — от 50 до 80 %
- Озеленена площ (П озел.) — от 20 до 40 %, като една трета от нея ще бъде за зеленияване с дървесна растителност
- Интензивност на застрояване (К инт.) — от 1,0 до 2,5

С предложението за частично изменение на ОУП на община Червен бряг не се изменят параметри и режими на устройство на територията на имоти извън посочения обхват.

Съставил:

/ арх. Сл.Петкова /