

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Шумен

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА
ОБЩИНА ШУМЕН
В ЧАСТТА МУ ЗА
ПИ № 47161.504.2 И 47161.504.4, м. „ЛАГЕРА“
В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. МАРАШ**

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

Изготвил:

арх. Димитър Костов

Управител на
БУЛПЛАН ООД:

инж. Анна Владова

София, април 2021 год.

I. Цел на проекта за изменение на Общия устройствен план на община Шумен (ОУПО)

Целта на проекта за изменение на ОУПО Шумен в землището на с. Мараш е да се създаде устройствен статут на поземлени имоти с идентификатори № № 47161.504.2 и 47161.504.4, м. „Лагера“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Мараш.

II. Местоположение и териториален обхват на изменението на Общия устройствен план на община Шумен (ОУПО).

Имотите – предмет на изменението на ОУПО са разположен на около 1,5 км северно от с. Мараш, община Шумен. Имотът е транспортно достъпен по общински път SHU1187.

Площта на имотите е 15 243 кв.м.

По предназначение земята в обхвата на двата имота е земеделска. Начинът на трайно ползване е „разсадник“.

В имот № 47161.504.2 са разположени 11 сгради, в т.ч. 7 броя с функционално предназначение „Селскостопанска сграда“, 1 брой „Складова база“, 1 брой „Общежитие“, 1 брой „Сграда за обществено хранене“ и 1 брой „Хангар, депо, гараж“.

В имот № 47161.504.4 е разположена 1 сграда с функционално предназначение „Селскостопанска сграда“.

III. Мотиви за необходимостта от изготвяне на проект за частично изменение на Общия устройствен план на община Шумен (ОУПО).

Общият устройствен план на община Шумен е одобрен с решение № 1018 по протокол № 41 от 28.02.2019 г. на Общински съвет Шумен (публикувано в Дв бр.27 от 2 април 2019 г.).

Планът е изработен върху кадастрална карта с кадастрални регистри, одобрена със заповед № РД-18-65 от 06.10.2015 г. Поземлените имоти – предмет на изменението на ОУПО са представлявали част от имот 47161.504.1 – частна собственост, вид територия „Земеделска“, начин на трайно ползване „Разсадник“, който е запазен в предвижданията на плана. Впоследствие от този имот се обособяват 3 поземлени имота

– 47161.504.2, 47161.504.4 и 47161.504.5. Това се удостоверява от приложените удостоверения за произход на обект на кадастъра изх.№ 25-255477 от 18.10.2019 г. и изх.№ 25-210938 от 01.09.2020 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Шумен и скици (Приложение 1).

Във връзка с реализация на инвестиционно намерение на собственика на имотите „Изграждане на дестилерия за етерични масла“ е необходимо да се промени предназначението на земята в обхвата на двата имота с идентификатори 47161.504.2, 47161.504.4. от земеделска в урбанизирана с устройствен режим „Терен за производствено-складови дейности“. В обхвата на поземлен имот с идентификатор 47161.504.5 Инвеститорът ще добива част от суровините за дестилация на етерични масла, поради което не е необходима промяна на предназначението на този имот.

IV. Основание за изменение на ОУПО Шумен

За реализация на инвестиционното намерение община Шумен е провела процедура по Закона за устройство на територията, като на основание чл. 124, ал.1, 134, ал.3 и във връзка с чл. 134, ал.1, т.5 Общинският съвет Шумен, с решение № 44 по протокол № 3 от 19.12.2019 г., е одобрил Задание по чл.125, ал.2 от ЗУТ и е разрешил да се измени Общият устройствен план на община Шумен в обхват имоти с идентификатори 47161.504.2 и 47161.504.4 по кадастралната карта на с. Мараш в местността „Лагера“, като за тях се предвиди устройствен режим „Терен за производствено-складови дейности“ (Т2). (Приложение №2).

V. Въздействие на режими за особена териториалноустройствена защита

Поземлените имоти – обект на изменението на ОУПО не попадат в защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие.

Във връзка с депозирана в РИОСВ Шумен административна преписка с вх.№ ЕО-4/21.01.2021 г., с писмо изх.№ ЕО-4-(4)/12.03.2021 г. Регионалната инспекция е изразила становище, че проектът за изменение на ОУПО не подлежи на екологична оценка по реда на глава шеста , раздел II от Закона за опазване на околната среда и че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. (Приложение 3).

В обхвата на изменението на ОУПО не попадат защитени територии за културно-историческа защита по Закона за културното наследство, както и други територии със специфична характеристика, чиито режим на устройство и контрол се уреждат в отделни закони по смисъла на §5, т.4 от Допълнителни разпоредби на ЗУТ.

VI. Проектно решение

За територията в границите на имоти с идентификатори 47161.504.2 и 47161.504.4 по кадастралната карта на с. Мараш в местността „Лагера“ се установява устройствен режим „Терен за производствено-складови дейности“ (Т2).

Съгласно чл.25 от Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на община Шумен самостоятелните терени за производствено-складови дейности, означени с Т2 се устройват и застрояват на основание одобрен подробен устройствен план, като се прилагат правилата и нормативите, определени за „предимно производствена зона“.

Зоните от вида „предимно производствена зона“, съгласно чл.9 от Правилата и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на община Шумен се устройват съгласно чл. 22 и чл. 25 от Наредба № 7, като в тях могат да се разполагат и производствени и складови сгради и съоръжения, обслужващи селското, горското и комуналното стопанство, при съобразяване със санитарно-хигиенните изисквания.

Тези зони се застрояват при спазване на следните нормативи и правила:

Наименование на устройствената зона	Код	П застр. макс. (%)	Кинт макс.	П озел. мин.	Други правила и бележки
Предимно производствена зона	Пп	80	2,5	20	Пзастр. макс. включва и всички технологични пътища и обслужващи открити площи. Мин. 1/3 от Позел. – дървесна растителност

С изменението на ОУПО Шумен баласът на територията се променя, както следва:

Вид територия по основно предназначение	Съществуващо положение		Проект		Проект изменение	
	Площ (ха)	Дял (%)	Площ (ха)	Дял (%)	Площ (ха)	Дял (%)
1. Урбанизирани територии, в т.ч.	2498,4	4,81	2569,3	4,94	2570,82	4,94
- жилищни територии (брото)*	1526,57		1507,05		1507,05	
- територии за общественообслужващи дейности	57,57		63,09		63,09	
- територии за производствено-складови дейности и за инфраструктура, обслужваща селското стопанство	733,2		790,61**		792,13**	
- територии за рекреационни дейности	1,9		7,13***		7,13***	
- територии за озеленени площи за широко обществено ползване и със специфично предназначение	86,96		102,76		102,76	
- територии за спорт	24,25		30,71		30,71	
- територии за техническа инфраструктура и комунално стопанство	41,0		41,0		41,0	
- специални	26,95		26,95		26,95	
2. Земеделски територии, в т.ч.:	36568,48	70,31	36537,98	70,25	36536,46	70,25
- обработваеми земи – ниви	29974,74		29932,01		29932,01	
- обработваеми земи - трайни насаждения	1368,29		1368,29		1366,77	
- други****	5225,45		5237,68		5237,68	
3. Горски територии*****, в т.ч.:	957203	18,40	9570,03	18,4	9570,03	18,4
- специални горски територии по чл.5, ал.3 от ЗГ	5873,4		5873,4		5873,4	
- защитни горски територии по чл.5, ал.2 от ЗГ	337,2		337,3		337,3	
- други горски територии	3361,43		3359,43		3359,43	
4. Водни площи и течения	548,78	1,06	548,78	1,06	548,78	1,06
5. Територии за транспорт и комуникации	1997,16	3,84	2028,66	3,9	2028,66	3,9
6. Територии за природозащита по ЗЗТ*****	465,6	0,9	465,6	0,9	465,6	0,9
7. Територии за възстановяване и рекултивация*****	69,9	0,13	0	0	0	0
8. Територии с друго и без определено стопанско предназначение (в т.ч. скали, пясъци, дерета, сипеи, оврази и др.)*****	288,15	0,55	288,15	0,55	288,15	0,55
ОБЩО	520085	100	52008,5	100	52008,5	100

* Съгласно чл. 14, ал. 2 от Наредба № 7/2003 на МРРБ

** В т.ч. УЗ Соп

*** В т.ч. УЗ Ос и Од по смисъла на чл. 27, ал. 1 от Наредба № 7/2003 на МРРБ

**** Вкл. земеделски земи по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ

***** Данните са по ККР. В горния баланс части от териториите (с обща площ ок. 1411 ха), обхванати в горскостопанския план, според НТП по ККР са включени в рубриците „Земеделски територии“, „Територии за транспорт и комуникации“, „Водни площи и течения“, „Територии с друго и без определено стопанско предназначение“ (дерета)

***** Вкл. ПИ с НТП за рекреационни дейности в ПП „Шуменско плато“ с площ по ККР 5,6 ха

***** Вкл. закрити сметища и кариери (за рекултивация след приключване на експлоатацията)

***** Вкл. ПИ на КИН по ККР

VII. Проектна документация

Проектът за изменение на ОУПО съдържа:

- обяснителна записка;

- графична част, включваща:

- Извадка от действащия ОУПО в М 1:25000;
- Проект за изменение в М 1:25000 в същия обхват.

Приложения:

Приложение №1 – удостоверения за произход на обект на кадастъра изх.№25-255477 от 18.10.2019 г. и изх.№25-210938 от 01.09.2020 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Шумен и 4 броя скици на поземлените имоти

Приложение №2 – Решение на ОБС Шумен № 44 по протокол № 3 от 19.12.2019 г.

Приложение №3 – писмо изх.№ ЕО-4-(4)/12.03.2021 г. на РИОСВ Шумен.