REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone:+ 359 + 0537 /2 3466
Fax:: + 359 + 0537 / 2 40 10
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон:+359 + 0537 /2 3466
Факс: + 359 + 0537 /2 40 10
Факс:+359+0537/95530
Зам кмет :
телефон +359 + 0537 /95523
+359 + 0537 /95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх No 08-01-36
21.03. 20.22 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-52
21.03. 2022 г.
П.К. 9900

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.НОВИ ПАЗАР

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

от Георги Георгиев – Кмет на Община Нови пазар

ОТНОСНО: Даване на разрешение (допускане) изработването на Проект за изменение на Общия устройствен план на община(ОУПО) Нови пазар.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В периода на действие на приетия през 28.05.2020г. ОУП на община Нови пазар, до настоящия момент, са постъпили различни инвестиционни намерения и предложения от инвеститори, желаещи реализация на дейности на територията на общината. Част от тези дейности не отговарят на настоящите предвиждания на плана, но се явяват инвестиционни намерения които ще доведат до значително повишаване на икономическата активност на територията на общината.

Налице са предпоставките залегнали в чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, а именно съществени промени в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът. Промяната в цените на електрическата енергия произвеждана от конвенционални енергийни източници инеобходимостта от енергийна диверсификация и независимост, както и приемането на Европейският зелен пакт, налагат изграждане на инсталации за производство на електроенергия от възобновяеми източници. Отговарящи на горните условия са инвестиционни намерения за изграждане нафотоволтаични електрически централи в ПИ с идентификатори 52009.119.324 и 52009.11.363, които към настоящия момент са земеделски земи и по действащия ОУПО не са включени в зони с допустима смяна на предназначението.

Съгласно Закона за енергията от възобновяеми източници, Кметът на общината, провежда политика за насърчаване на производството и използването на електрическа енергия от възобновяеми източници на територията на общината, като за целта допуска и подпомага разработване и/или актуализиране на общите и подробни устройствени планове, свързани с реализация на благоустройствени работи за изпълнение на проекти.

Предвид наличието на повишен инвеститорски интерес за изграждане на нови производствени мощности и факта, че ПИ с идентификатор 52009.119.323 остава ограден от имоти с възможна промяна на предназначението, същия се установи като терен подходящ за разширение на съществуващата промишлена зона в североизточната част на гр. Нови пазар. Предвид горното ПИ 52009.119.323 се предлага за предимно производствена зона (Пп).

По отношение на ПИ 52009.502.40 е налице засилен интерес за изграждане на търговски комплекс с надградско значение, който би повишил нивото на обществеото обслужване на населението на цялата община. За реализацията на инвестицията е необходимо привеждане на предвижданията на ОУПО Нови пазар в съответствие с ПУП-ПРЗ № 296/2009 г., с който имота е предвиден за обществено обслужващи дейности (Оо).

Във връзка с чл. 134, ал.1, т.2, изчерпване на съществуващите територии на Гробищните паркове на гр.Нови пазар и с.Стоян Михайловски, с решения № 324-31/28.10.2021 г. и № 322-31/28.10.2021 г., Общински съвет-Нови пазар е разрешил/допуснал

изменение на Общия устройствен план на община Нови пазар за разширение границите на населените места с включване на ПИ с идентификатори: за гр.Нови пазар – ПИ 52009.15.5, ПИ 52009.15.13, ПИ 52009.15.14, за с.Стоян Михайловски – ПИ 69506.9.204.

Скица-предложението и Заданието за изменение на ОУПО в обхват на ПИ52009.119.324, ПИ52009.11.363, ПИ52009.119.323, ПИ52009.502.40 се обсъди в Общински експертен съвет при община Нови пазар, на заседание проведено на 18.03.2022 г. С решение № 4 по протокол № 3/18.03.2022 г., ОбЕСУТ прие изготвеното предложение за изменение на ОУПО като целесъобразно и отговарящо на условията на чл.134, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ.

С оглед икономичност и целесъобразност на процедурите за съгласуване и одобряване изменението на ОУПО, ОбЕСУТ предлага обединяването в един проект на процедурата по настоящото предложение и допуснатите две процедури за разширение на Гробищните паркове на гр.Нови пазар и с.Стоян Михайловски.

Във връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет гр.Нови пазар да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е:

На основание чл.21, ал.1, т.11, и ал.2 ЗМСМА, във връзка с чл.124, ал.1 и чл.134, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ,Общински съвет-Нови пазар,

Р Е Ш И:

1. Дава разрешение(допуска) изработване на проект за частично изменение на Общия устройствен план на община Нови пазар (ОУПО) в следния обхват:

- ПИ 52009.119.324 и ПИ 52009.11.363, като имотите се предвиждат за чисто производствена зона”Пч”, с възможност за изграждане на ФЕЦ;
- ПИ 52009.119.323, като имотът се предвиди за предимно производствена зона (Пп)
- ПИ 52009.502.40, като имотът се предвиди за обществено обслужващи дейности (Оо), в съответствие със Заповед за одобряване на ПУП-ПРЗ № 296/2009 г. на Кмета на община Нови пазар;

2. В проекта за изменение на ОУПО Нови пазар да се включат и ПИ 52009.15.5, ПИ 52009.15.13, ПИ 52009.15.14 в землището на гр.Нови пазар, допуснати с Решение № 324-31 от 28.10.2021 г. на ОбС-Нови пазар и ПИ 69506.9.204 в землището на с.Стоян Михайловски, допуснат с Решение № 322-31 от от 28.10.2021 г. на ОбС-Нови пазар, с което гореописаните процедури и настоящата, се обединяват в една.

3. На основание чл.124б ЗУТ, одобрява задание по чл.125 ЗУТ.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал:
Петя Атанасо[illegible] ”ТСУ, ЕЗ и ППОСЕОС”
Проверил:
Йордан Миле[illegible] С и ПИ”
Изготви:
Н.Кръстева – гл.специалист”Архитектура и АТО”

ОДОБРИЛ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОбС-НОВИ ПАЗАР
/Михайл Михайлов/

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО НОВИ ПАЗАР

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЕКТ: ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НОВИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА БЪДЕЩА УРБАНИЗАЦИЯ В ОТДЕЛНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В ЗЕМЛИЩАТА НА гр.НОВИ ПАЗАР и с.СТОЯН МИХАЙЛОВСКИ

А.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО
А.1. ОБЩА ЧАСТ

Настоящото задание е изготвено на основание чл. 125, ал. 1 от Закона за устройството на територията (ЗУТ).

Цел:
Да обоснове необходимостта и да определи териториалния обхват и изискванията за изработване на ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО НОВИ ПАЗАР за Обект:*ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НОВИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА БЪДЕЩА УРБАНИЗАЦИЯ В ОТДЕЛНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В ЗЕМЛИЩАТА НА гр.НОВИ ПАЗАР и с.СТОЯН МИХАЙЛОВСКИ*, във връзка със следното:

- постъпили нови предложения от инвеститори, свързани с новите икономически условия възникнали с увеличение цените на електрическата енергия произвеждана от конвенционалните енергийни източници, да бъдат реализирани фотоволтаични електрически централи в ПИ с идентификатори 52009.119.324 и 52009.11.363, за които да бъдат определени чисто производствена устройствена зона –„Пч“;
- възникнали нови общински нужди за разширение на територията на гр.Нови пазар за жилищно обитаване и определянето на част от прилежащата територия североизточно от населеното място като устройствена зона за ниско жилищно и вилно строителство – „Ов“в ПИ с идентификатор 52009.119.323;
- с оглед икономичност и целесъобразност на процедурите за съгласуване и одобряване изменението на ОУПО, обединяването в един проект на описаните предложения с вече разрешените с решения на Общински съвет Нови пазар №322 по протокол №31 от 28.10.2021 и №324 по протокол №31 от 28.10.2021 г.изменения на ОУПО НОВИ ПАЗАР за разширение териториите на гробищните паркове на населените места гр.Нови пазар и с.Стоян Михайловски,и определяне на устройствена зона „Оз“ в ПИ с идентификатори съответно: 52009.15.5, 52009.15.13, 52009.15.14и 69506.9.204, поради ускорения темп на изчерпване на съществуващите им територии, свързано с усложнената обстановка, предизвикана от пандемията от CoVid 19. Обекти: разширение на гробищен парк в гр.Нови пазар и разширение на гробищен парк в с.Стоян Михайловски са от първостепенно значение по смисъла на §5 т.73 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ, и са предвиден за изграждане във възможно най-кратки срокове, предвид данните предоставени от общинската администрация за вземане на същите решения.

ИЗХОДНИ ДАННИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ:

Изходните данни за проектиране на проектаза изменение на ОУПО, включват:

- настоящото задание за проектиране с опорен план;
- постъпили предложения от инвеститори;
- данни за санитарно-хигиенните условия;
- данни за инженерно-геоложките и хидроложките условия;
- Кадастрална карта и регистри за землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар, област Шумен, в обхвата на обекта;
- Действащи устройствени планове за територията в обхвата на обекта (ОУП и ПУП);
- становище и/или решение на компетентния орган по околна среда, относно приложимата процедура по екологичното законодателство;
- официално предоставени, от съответните администрации, изходни данни;
- допълнителна информация, свързана с устройството на съответната територия, осигурена от общините, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, централните и териториалните администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи;
- данни предоставени от съответните експлоатационните дружества;
- данни за кварталите и поземлените имоти с вероятно разпространение на предвидими природни бедствия;
- обосновка на необходимата територия за обекта.

ОСНОВАНИЕ ЗА РАЗРЕШАВАНЕ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПРОЕКТА заИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО:

чл.124а, ал.1, т.1, във връзка с чл.125, ал.1, ал.2 и ал.7 във връзка с чл.134 ал.1 т.1 и 2 от Закона за Устройство на Територията.

А.2. ЗАДАЧА НА ПРОЕКТА за ПУП-ПП:

Основната задача на проекта заизменение на ОУПО е да се определят необходимите терени за реализирането на обекта и за предвидената територия да се определи съответно конкретно предназначение и устройствена зона,.

А.3. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

Проектът за изменение на ОУПОе с обхватчаст от землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар, област Шумен, съгласно Приложение: ОПОРЕН ПЛАН - неразделна част от заданието.

Б. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

Б.1. ФАЗИ НА ПРОЕКТИРАНЕ

Проучвателните и проектните работи за съставяне на устройствени планове за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии,да се извършат във фаза окончателен проект, по който се извършва отчуждаване и/или ограничаване на правото на собственост върху поземлените имоти, съгласно чл.126, ал.6, т.2 от ЗУТ, на основание чл.62а ал.2 от Наредба № 8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

СРОК

Срокът за изработването на проектът за изменение на ОУПО да бъде съгласно одобрен график за изпълнение на дейностите при сключване на договор с изпълнител.

Б.2. ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ

При изработването на проекта за изменение на ОУПОследва да бъдат изпълнени изискванията на Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (Наредба № 8/14.06.2001г.).

Б.3 ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ГРАФИЧНИТЕ МАТЕРИАЛИ НА ПАРЦЕЛАРНИЯ ПЛАН

Графичните материали на проекта за изменение на ОУПОе необходимо да се представят като сравнителни чертежи, съдържащи извадка от действащия план и изменението на плана в мащаба на действащия план, който се оформя съгласно изискванията на Наредба № 8/14.06.2001г., съобразно спецификата на обекта по преценка на проектанта и съгласно становищата и предписанията на специализираните контролни органи.

Б.4. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ТЕКСТОВИТЕ МАТЕРИАЛИ НА ПАРЦЕЛАРНИЯ ПЛАН

Текстовият материал към проекта на парцеларния план е необходимо да съдържа като минимум данните и да се оформя съгласно изискванията на чл. 62в, ал.4 от Наредба № 8/14.06.2001г., както следва:

Обяснителна записка, която съдържа обща част - цел и задачи, териториален обхват (данни за ситуационното разположение на обекта) и съдържателна част, включваща необходимите раздели по чл.23 от Наребата съобразно спецификата на обекта, по преценка на проектанта и съгласно становищата и предписанията на специализираните контролни органи.

Б.5. ТЕХНИЧЕСКО ОФОРМЯНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО

1. Текстовите материалина проекта е необходимо да се комплектуват в папки формат А4 или А3 и да съдържат следните задължителни елементи:

- титулна страница с данни, съгласно чл. 64, т. 1 от Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове;
- авторски колектив;
- съдържание на текстовия и графичния материал;
- копия от актуални документи за проектантска правоспособност и застраховка професионална отговорност;
- копие от заданието за проектиране и акта за разрешаване изработването на ПУП - ПП;
- удостоверителни документи за предоставяне на изходните данни по чл.62а ал.3 от Наредба № 8/2001 г.;

2. Графичните материали за проекта е необходимо да съдържат следните допълнителни задължителни елементи:

- вид и териториален обхват на плана, мащаб, фаза на проектиране; надписите се поместват в дясната или лявата част на чертежа, по изключение - и на друго подходящо в композиционно отношение място;
- географските посоки и данни за ветровия режим;
- таблица с информация за изпълнителя, вида на плана, възложителя, проектантите, фазата и мащаба на проекта, датата на завършване на проекта; таблицата се нанася в долния десен ъгъл на всеки задължителен графичен материал; данните за проектантите съдържат тяхната специалност, име, фамилия и подпис;
- таблична информация, данни за ветровия режим, легенди за изразните средства, текстовите описания и друга допълнителна графична информация (напречни профили,

разрези, силуети и др.), които се разполагат в свободните полета на чертежа и се композират по преценка на водещия проектант.
Относно съдържанието и оформянето на графичните материали, както и за изобразяване на графичните елементи на територията е необходимо да се спазват изисванията, определени в Приложения 1 и 2 на Наредба № 8/2001 г.
Всеки чертеж и регистър да бъде подпечатан с печат за пълна проектантска правоспособност;

В. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ

При изработването на проекът за изменение на ОУПО трябва да бъдат спазвани разпоредбите на:

- Закон за устройство на територията (ЗУТ) (ДВ. бр.1/02.01.2001г. с последващи изменения);
- Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове към ЗУТ, (ДВ. бр.57/26.06.2001г. с последващи изменения);
- Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони към ЗУТ, (ДВ, бр. 3/13.01.2004г. с последващи изменения);
- Закон за железопътния транспорт (ЗЖТ) (ДВ, бр. 97/28.11.2000г.. с последващи изменения);
- Закон за водите (ЗВ), (ДВ, бр. 67/27.07.1999г.. с последващи изменения);
- Наредба № РД-02-20-1/05.03.2020г. за условията и реда за определяне на размерите и разположението на сервитутните ивици и на специалния режим за упражняване на сервитутите на водоснабдителните и канализационните проводи (мрежи) и съоръжения извън населените места и селищните образувания (ДВ. бр. 29/27.3.2020г.);
- Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии към ЗУТ, (ДВ, бр. 7/19.01.2018г. с последващи изменения);
- Наредба № РД-02-20-2 от 26.01.2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията към ЗУТ, (ДВ, бр. 12/12.02.2021г. с последващи изменения);
- Закон за енергетиката (ЗЕ), (ДВ. бр.107/09.12.2003г. с последващи изменения);
- Наредба № 16 за сервитутите на енергийните обекти (ДВ. бр.88/08.10.2004г. с последващи изменения);
- Закон за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура (ДВ. бр.21/09.03.2018г. с последващи изменения);
- Наредба № 6 от 13 юни 2019 г. за сервитутите, които възникват в полза на операторите на електронни съобщителни мрежи по Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура, обн. ДВ. бр.49 от 21 Юни 2019г.;
- Закон за кадастъра и имотния регистър (ДВ. бр.34/25.04.2000г. с последващи изменения);
- Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, ЗКИР, (в сила от 13.01.2017 г., с последващи изменения);
- Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), (ДВ. бр.35 24.04.1996г. с последващи изменения);
- Правилник за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ), (приет с ПМС № 240 от 24.09.1996 г., с последващи изменения);

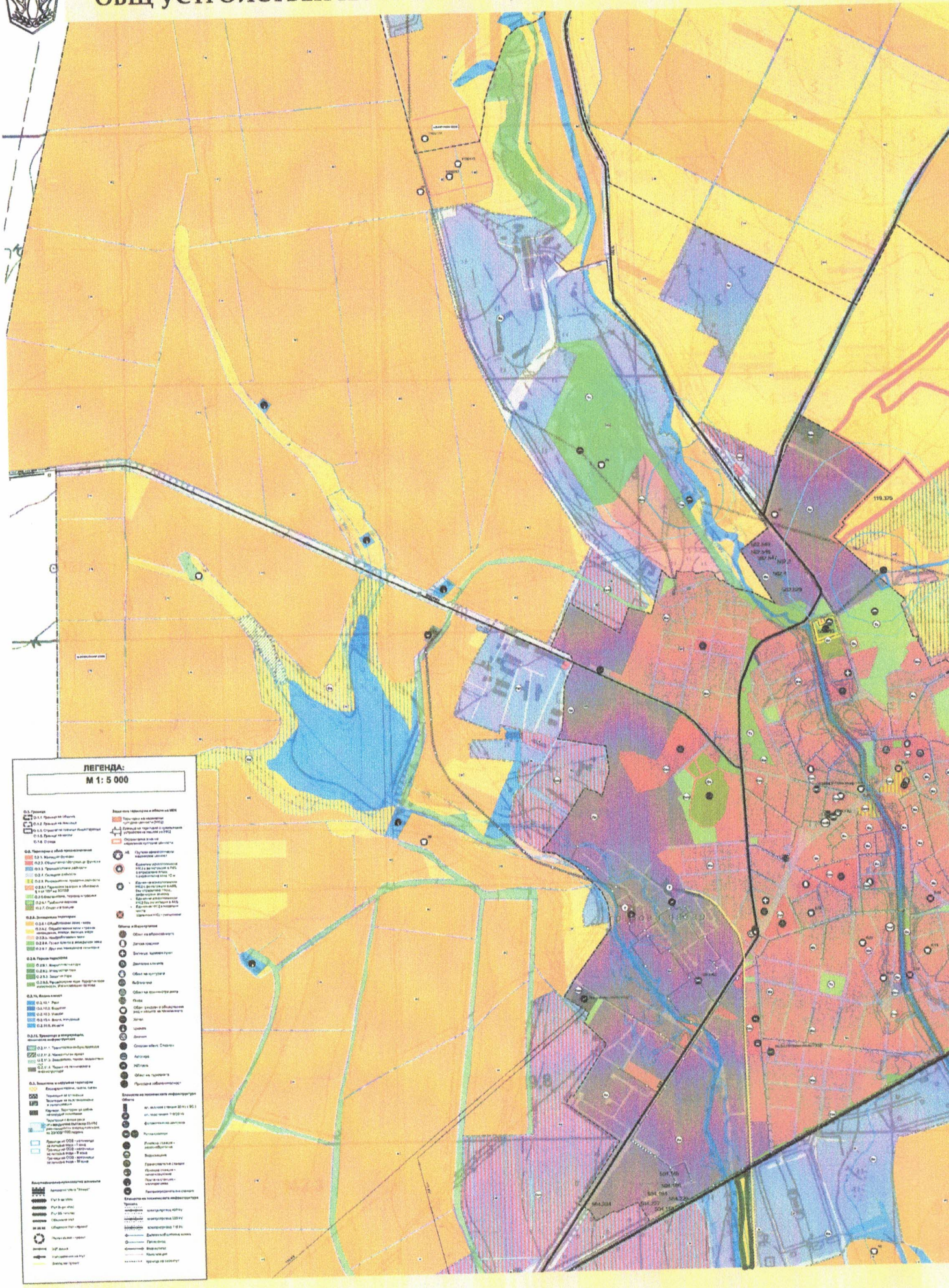
- Закон за защитените територии (ДВ. бр.133/11.11.1998г. с последващи изменения);
- Закон за опазване на околната среда (ДВ. бр.91/25.09.2002г. с последващи изменения);
- Наредба за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда към ЗООС (ДВ. бр.25/18.03.2003г. с последващи изменения);
- Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони към ЗООС (ДВ. бр.73/11.09.2007г. с последващи изменения);
- Закон за биологичното разнообразие (ДВ. бр.77/9.08.2002г. с последващи изменения);
- Закон за горите (ЗГ), (ДВ. бр.19/8.03.2011г. с последващи изменения);
- Закон за пътищата (ЗП), (ДВ. бр.26 от 29 Март 2000г. с последващи изменения);
- Закон за държавната собственост (ЗДС), (ДВ. бр.44/21.05.1996г. с последващи изменения);
- Закона за културното наследство (ЗКН), (ДВ. бр.19/13.03.2009г. с последващи изменения);
- Наредба № Н-00-0001 на Министерството на културата от 14 февруари 2011 г. за извършване на теренни археологически проучвания към ЗКН, (в сила от 01.03.2011 г., с последващи изменения);
- Административнопроцесуален кодекс (АПК), (ДВ. бр.30/11.04.2006г. с последващи изменения).

и всички други действащи законови и подзаконови нормативни актове в Република България.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Неразделна част от настоящото задание представлява ОПОРЕН ПЛАН съдържащ извадка от действащия ОУПО НОВИ ПАЗАР, основни кадастрални и специализирани данни за територията.

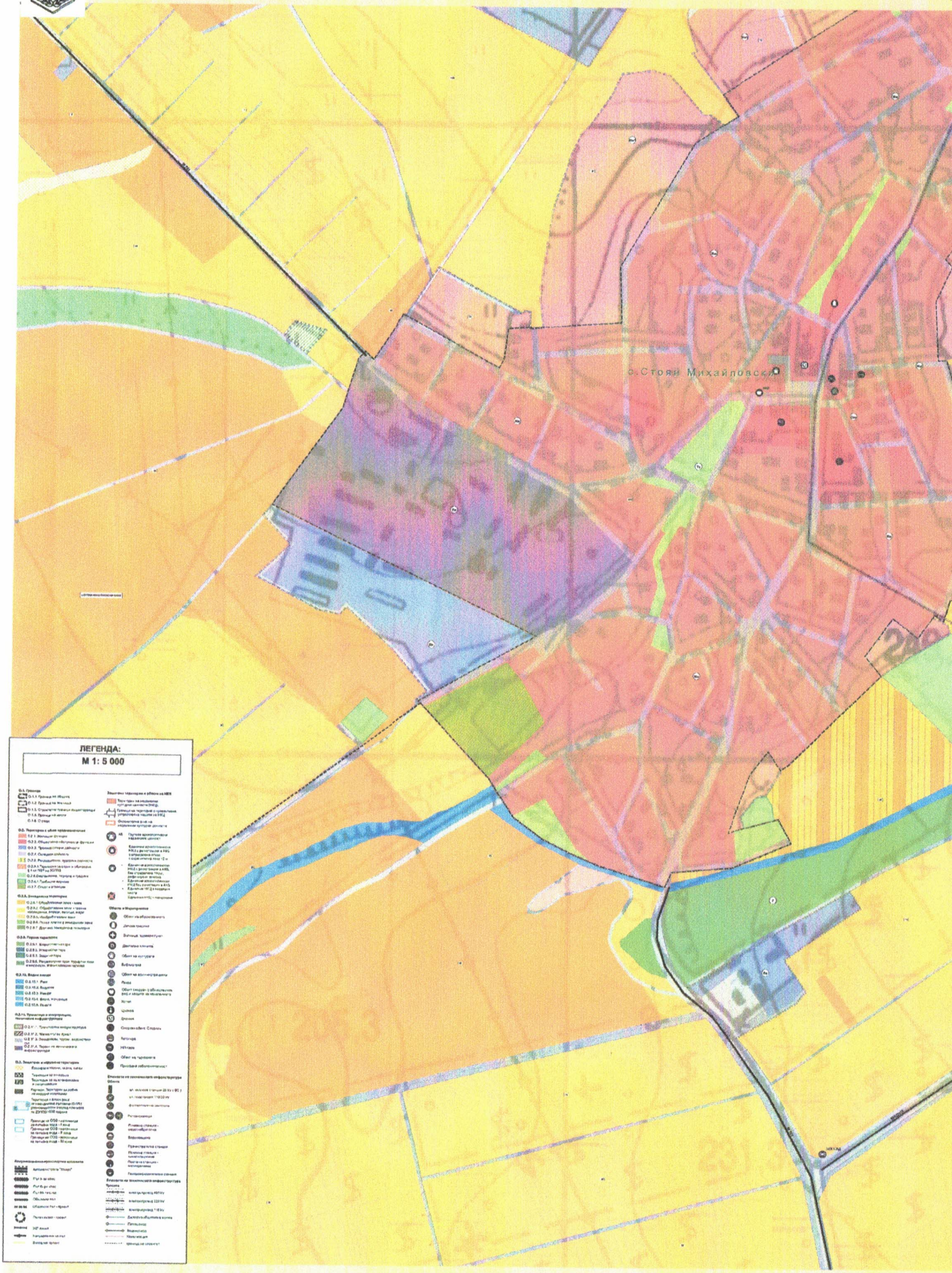
ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР



ОПОРЕН ПЛАН


119.324
175.9
11.383
ЛЕГЕНДА
ПИ (кадастрални райони и идентификатори) в урбанизираната територия на гр.Нова Загора в обхвата на изменението
ПИ (кадастрални райони и идентификатори) извън урбанизираната територия на гр.Нова Загора в обхвата на изменението
Ръководител екип и експерт „Свлачища поради и устройство на територията"
„Графична част"
„Кадастър и ГИС"
ГРАФИЧНА ЧАСТ № 1 ЗОУП ОУПО НОВИ ПАЗАР - ОПОРЕН ПЛАН
ОБЕКТ:
ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО: ОПРЕД
НА УПИ ЗА БЪДЕЩА УРБАНИЗА
ОПРЕДЕЛЯНИ ПИ в

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР



ОПОРЕН ПЛАН

