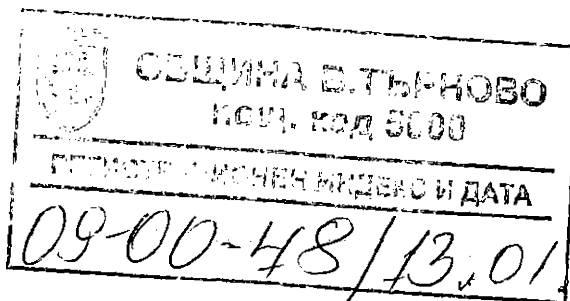


ДО  
ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
гр. ВЕЛИКО ТЪРНОВО



до ПК в УТМ-во)

Вх/№ 2719/13.01.23г

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ** ПК в ЗМС

от инж. ДАНИЕЛ ДИМИТРОВ ПАНОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

13.01.23

**ОТНОСНО:** Одобряване на техническо задание по чл.125 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и даване разрешение за изработване на проект за изменение на общ устройствен план на Община Велико Търново (ОУПО), план-схемите на елементите на техническата инфраструктура за поземлени имоти (ПИ) и изработване на План за застрояване (ПЗ) за землището на с. Леденик, община Велико Търново в обхват поземлени имоти (ПИ) в 43253.101.1 и 43253.102.2 по КККР на с. Леденик, община Велико Търново.

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

За стартиране на процедура по изменение на общия устройствен план на Община Велико Търново е внесено заявление с вх.рег.индекс и дата 53 – 4242 – 1/01.09.22г. от „Тиера дел Сол 002“ ЕООД относно необходимостта от разрешение за изработване на проект за изменение на общ устройствен план на Община Велико Търново (ОУПО), план-схемите на елементите на техническата инфраструктура за поземлени имоти (ПИ) и изработване на План за застрояване (ПЗ) за землището на с. Леденик, община Велико Търново в обхват поземлени имоти (ПИ) в 43253.101.1 и 43253.102.2 по КККР на с. Леденик, община Велико Търново. Предложението за промяна на ОУП в цитирания обхват попада в хипотезата на чл. 134, ал.1, т.1 от ЗУТ т.к. от одобряването на ОУП до днес са изтекли 10 години и са настъпили изменения общественно-икономическите условия. Землището на с. Леденик е обект на засилен инвеститорски интерес.

Искането за изработване на проект за изменение на общ устройствен план на Община Велико Търново (ОУПО), план-схемите на елементите на техническата инфраструктура за поземлени имоти (ПИ) и изработване на План за застрояване (ПЗ) за землището на с. Леденик, община Велико Търново в обхват поземлени имоти (ПИ) в 43253.101.1 и 43253.102.2 по КККР на с. Леденик, община Велико Търново, е с цел промяна на предвидената в плана устройствена зона от Земеделски земи „Зз“ в устройствена зона „Смесена обслужваща и производствена зона“ Соп2 и промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди – за имотите се определят конкретно предназначение – „за фотоволтаична централа“ и режим на устройство и застрояване в съответствие с

устройствена зона „Смесена обслужваща и производствена зона“ Соп2, в която същите попадат: максимална плътност на застрояване 60%; максимална интензивност на застрояване (Кинт.) 1,2; минимална озеленена площ 30%; характер на застрояване – ниско застрояване с височина до 10 м; начин на застрояване – свободно, определено с ограничителни линии на застрояване.

Съгласно чл.21 от Правила и нормативи за прилагане на общия устройствен план на община Велико Търново Смесените общественно-обслужващи и производствено-складови зони – селищни образувания, означени със Соп2, са предназначени предимно за общественно-обслужващи обекти с ограничен персонал и занаятчийски работилници и малки предприятия с безвредни производства с не повече 30 работни места със свързаното с тях обитаване - жилища на собствениците и на охраната на обектите.

Съгласно становище с изх. № 3540(3)/25.10.2022г. на Регионална инспекция по околна среда и водите – Велико Търново предметът на разработката представлява изменение на план по чл.85, ал.1 от ЗООС и попада в хипотезата на чл.2, ал.2, т.2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредба за ЕО). В тази връзка е необходимо провеждане на процедура по преценяване необходимостта от екологична оценка (ЕО), като в конкретния случай, предмет на процедурата ще бъде и ПУП – ПЗ. Компетентен орган по процедурата е РИОСВ – Велико Търново. Съгласно чл.2, ал.1, т.1 от Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимост на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредба за ОС), настоящите планове подлежат на оценка за съвместимостта (ОС) с предмета и целите на опазване в защитени територии. Имотите предмет на изменението на ОУП на община Велико Търново и ПУП – ПЗ, не попадат в границите на защитена територия по смисъла на Закона за защитените територии, както и в границите на защитена зона (Зз) от екологичната мрежа „Натура 2000“ по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Процедурата по ОС се извършва чрез процедура по ЕО, съгласно чл.31, ал.4 във връзка с ал.1 на ЗБР. Процедурите по ОС се извършва чрез процедура по ЕО, съгласно чл.31, ал.4 във връзка с ал.1 на ЗБР. Процедурите по ОС и преценяване необходимостта от ЕО се съвместяват по реда на чл.37 от Наредбата за ОС.

На 19.12.2022г. бе проведено заседание на работна група, назначена със Заповед № РД22-2272/14.12.2022г. на Кмета на община Велико Търново със задача да разгледа постъпилите в община Велико Търново искания за изменение на общия устройствен план (ОУПО) на община Велико Търново или на общия градоустройствен план на град Велико Търново (ОГП), свързани с инвестиционни инициативи, както и предложения за изменение на ОУПО по отношение на имоти общинска собственост.

С РЕШЕНИЕ №1 работната група приема, че е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за изменение на ОУП на община Велико Търново с цел обособяването на територия от разновидност „предимно производствена зона“ (Пп) по смисъла на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за

устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7 от 22.12.2003 г.), в която не се допускат производства с вредни отделения, поради транспортно-комуникационната обезпеченост, засиления инвестиционен интерес и възможността за изграждане на индустриален парк, в обхвата на следните поземлени имоти в землището на с. Леденик: ПИ с идентификатори 43253.101.1, 43253.102.2. С проекта за общ устройствен план и с правилата и нормативите за прилагането му да се прецизират допустимите производствени дейности, както и да се предвиди необходимата изолационна зеленина към разположените в близост жилищни територии.

Предвид гореизложеното, предлагам Великотърновския общински съвет да вземе следното

### **РЕШЕНИЕ :**

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.124-а, ал.1 ЗУТ, чл.124-б, ал.1 ЗУТ, чл.125, ал.1 ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, чл.108, ал.1 и ал.2, Великотърновският общински съвет:

1.Одобрява техническо задание изготвено по реда на чл.125 от ЗУТ за изработване на проект за изменение на общ устройствен план на Община Велико Търново (ОУПО), изработване на План за застрояване (ПЗ) и план-схеми на елементите на техническата инфраструктура за поземлени имоти (ПИ) за землището на с. Леденик, община Велико Търново в обхват поземлени имоти (ПИ) в 43253.101.1 и 43253.102.2 по КККР на с. Леденик, община Велико Търново, с цел промяна на предвидената в плана устройствена зона от Земеделски земи „Зз“ в устройствена зона „предимно производствена зона“ (Пп) по смисъла на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7 от 22.12.2003 г.) и промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди – за имотите се определят конкретно предназначение – „за фотоволтаична централа“ и режим на устройство и застрояване в съответствие с устройствена зона „предимно производствена зона“ (Пп), в която същите попадат: максимална плътност на застрояване 80%; максимална интензивност на застрояване (Кинт.) 2,0; минимална озеленена площ 20%; начин на застрояване – свободно, определено с ограничителни линии на застрояване.

2. Дава съгласие за изработване на проект за изменение на общ устройствен план на Община Велико Търново (ОУПО), изработване на План за застрояване (ПЗ) и план-схеми на елементите на техническата инфраструктура за поземлени имоти (ПИ) за землището на с. Леденик, община Велико Търново в обхват поземлени имоти (ПИ) в 43253.101.1 и 43253.102.2 по КККР на с. Леденик, община Велико Търново, с цел промяна на предвидената в плана устройствена зона от Земеделски земи „Зз“ в устройствена зона „предимно производствена зона“ (Пп) по смисъла на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7 от

22.12.2003 г.) и промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди – за имотите се определят конкретно предназначение – „за фотоволтаична централа“ и режим на устройство и застрояване в съответствие с устройствена зона „предимно производствена зона“ (Пп), в която същите попадат: максимална плътност на застрояване 80%; максимална интензивност на застрояване (Кинт.) 2,0; минимална озеленена площ 20%; начин на застрояване – свободно, определено с ограничителни линии на застрояване.

**ИНЖ. ДАНИЕЛ ПАНОВ**  
Кмет на Община Велико Търново



Съгласували:

Проф. Георги Камарашев - зам. кмет СУТ  
арх.Н. Малаков - гл. архитект на Община Велико Търново  
инж.Д. Кечев - Директор дирекция СУТ  
Десислава Йонкова - Директор Дирекция ЦОУС  
инж. Валентина Миткова – началник отдел ТР

Изготвил:

Теодора Станчева /началник отдел УТ

**УТВЪРЖДАВАМ:**

**ИНЖ. ДАНИЕЛ ПАНОВ**

*Кмет на Община Велико Търново*



**ПРОТОКОЛ № 1**

Днес, 19.12.2022 г. от 13:00 часа, в стая 501 в сградата на Община Велико Търново, се проведе заседание на работната група, назначена със Заповед № РД22-2272/14.12.2022 г. на Кмета на община Велико Търново, на която присъстваха:

проф. Георги Камарашев – заместник-кмет СУТ в Община Велико Търново, председател, и членове:

1. арх. Николай Малаков – главен архитект на община Велико Търново;
2. Десислава Йонкова – директор на дирекция ПУОС;
3. Теодора Станчева – началник на отдел УТ;
4. Маринела Джартова – началник на отдел УС;
5. арх. Николай Миладинов – главен експерт в отдел УТ;
6. арх. Лора Бъчварова – главен експерт в отдел УТ;
7. арх. Дарина Стаматова – старши експерт в отдел ТР;
8. инж. Ивайло Дачев – главен експерт в отдел ТИ;
9. инж. Вяра Димитрова – главен експерт в отдел ТИ;
10. Даниела Владимирова – главен юрисконсулт;
11. Мариана Варнева – главен юрисконсулт;
12. адв. Николина Митева – външен консултант;

В изпълнение на поставената задача работната група разгледа постъпилите в Община Велико Търново искания за изменение на общия устройствен план на община Велико Търново (ОУПО) или на общия устройствен план на град Велико Търново (ОГП), свързани с реализиране на инвестиционни инициативи, както и предложения за изменение на ОУПО по отношение на имоти общинска собственост, както следва:

1. вх. № 53-4242-1/01.09.2022 г. от „Тиера дел Сол 002“ ЕООД за ПИ с идентификатори 43253.102.2 и 43253.101.1 по КККР на с. Леденик;
2. вх. № 61-68-4/26.09.2022 г., допълнено с вх. № 61-68-4#1/19.10.2022 г., от „Съюз на архитектите в България“ за ПИ с идентификатор 10447.509.111 по КККР на гр. Велико Търново – УПИ IV, кв. 223 по ПУП на гр. Велико Търново;
3. вх. № 80-320-85/10.11.2022 г. от Маринела Джартова, началник на отдел „Управление на собствеността“, за ПИ с идентификатор 03798.19.149 по КККР на с. Беляковец;
4. Решение № 1158 от Протокол № 47 от 24.11.2022 г. на Общински съвет Велико Търново за ПИ с идентификатори 43253.24.7, 43253.24.20, 43253.26.18 и 43253.102.1 по КККР на с. Леденик,
5. Решение № 13-11 от Протокол № 13 от 14.12.2022 г. на Надзорния съвет за приватизация и следприватизационен контрол (НСПСК) за ПИ с идентификатор 10447.26.159 по КККР на гр. Велико Търново.

Главният архитект мотивира визия и необходимост от развитието на територия в землището на с. Леденик, разположена южно от републикански път I-4 София-Варна и източно от разклона при с. Момин сбор, към която има инвестиционен интерес, включително за изграждане на фотоволтаични електрически централи, както и възможност за изграждане на индустриален парк, като територия с основно предназначение за производствени дейности. След станалите обсъждания работната група взе следните решения:

### **РЕШЕНИЕ № 1 :**

Приема, че е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за изменение на ОУП на община Велико Търново с цел обособяването на територия от разновидност „предимно производствена зона“ (Пп) по смисъла на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7 от 22.12.2003 г.), в която не се допускат производства с вредни отделяния, поради транспортно-комуникационната обезпеченост, засиления инвестиционен интерес и възможността за изграждане на индустриален парк, в обхвата на следните поземлени имоти в землището на с. Леденик: ПИ с идентификатори 43253.101.1, 43253.102.2 (от заявление с вх. № 53-4242-1/01.09.2022 г. от „Тиера дел Сол 002“ ЕООД), 43253.24.7, 43253.24.20, 43253.26.18, 43253.102.1 (съгласно Решение № 1158 от Протокол № 47 от 24.11.2022 г. на Общински съвет Велико Търново), 43253.35.140, 43253.101.502, 43253.102.191, 43253.21.4, 43253.21.5, 43253.21.13, 43253.21.17, 43253.21.33, 43253.21.369, 43253.24.1, 43253.24.2, 43253.24.3, 43253.24.4, 43253.24.5, 43253.24.6, 43253.24.9, 43253.24.10, 43253.24.11, 43253.24.12, 43253.24.13, 43253.24.14, 43253.24.15, 43253.24.16, 43253.24.17, 43253.24.18, 43253.24.21, 43253.24.22, 43253.24.23, 43253.24.24, 43253.24.25, 43253.24.26, 43253.24.27, 43253.24.28, 43253.24.192, 43253.25.5, 43253.25.28, 43253.26.2, 43253.26.3, 43253.26.4, 43253.26.5, 43253.26.6, 43253.26.7, 43253.26.19, 43253.26.21, 43253.26.22, 43253.26.23, 43253.26.28 по КККР на с. Леденик. С проекта за общ устройствен план и с правилата и нормативите за прилагането му да се прецизират допустимите производствени дейности, както и да се предвиди необходимата изолационна зеленина към разположените в близост жилищни територии.

### **РЕШЕНИЕ № 2 :**

Не приема, че е налице основание по чл. 134, ал. 1 от ЗУТ за изменение на ОУП на община Велико Търново за следните предложения:

2.1. Заявление с вх. № 80-320-85/10.11.2022 г. – по-голямата източна част от ПИ с идентификатор 03798.19.149 по КККР на с. Беляковец попада в устройствена зона „Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина“ (Жм), която се устройва и застроява съгласно чл. 16-19 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. Западната част от имота попада в устройствена зона „Земеделски земи“ (Зз), която се устройва и застроява съгласно чл. 25 от „Правила и нормативи за прилагане на ОУП на община Велико Търново“. Предвид засиленото търсене на имоти за жилищно застрояване в с. Беляковец работната група счита, че предвиждането на ОУПО за ПИ

с 03798.19.149 по КККР на с. Беляковец следва да се запази. Предлага да се изготви подробен устройствен план за имота в съответствие с ОУПО.

2.2. Решение № 13-11 от Протокол № 13 от 14.12.2022 г. на НСПСК – ПИ с идентификатор 10447.26.159 по КККР на гр. Велико Търново попада в устройствена зона „Извънселищен парк“ (Оз) – озеленени територии, за които не е допустима промяна в предвижданията на ОУП на община Велико Търново, предвид разпоредбата на чл. 62а, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

### РЕШЕНИЕ № 3 :

По отношение на заявление с вх. № 61-68-4/26.09.2022 г., допълнено с вх. № 61-68-4#1/19.10.2022 г., от „Съюз на архитектите в България“ – ПИ с идентификатор 10447.509.111 по КККР на гр. Велико Търново – УПИ IV, кв. 223 по ПУП на гр. Велико Търново, се намира в строителните граници на града и за него са приложими предвижданията на действащия общ градоустройствен план на град Велико Търново (ОГП) заедно с „Правила и нормативи за прилагане на ОГП със специфични правила и норми за устройство и застрояване на територията на град Велико Търново“. Предвид обстоятелството, че за територията на град Велико Търново е налице необходимост от нов общ устройствен план и с договор е възложено изготвяне на задание, следва предвижданията за имота да се актуализират при изработването на нов общ устройствен план за град Велико Търново.

Работната група прие, че поставената задача е изпълнена и приключи своята работа.

Председател: проф. Георги Камарашев .. ....

и членове:

1. арх. Николай Малаков .. ....
2. Десислава Йонкова .. ....
3. Теодора Станчева .. ....
4. Маринела Джартова .. ....
5. арх. Николай Миладинов .. ....
6. арх. Лора Бъчварова .. .. ..
7. арх. Дарина Стаматова .. .. ..
8. инж. Ивайло Дачев .. .. ..
9. инж. Вяра Димитрова .. .. ..
10. Даниела Владимирова .. .. ..
11. Мариана Варнева .. .. ..
12. адв. Николина Митева .. .. ..

## ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

по чл. 125 във връзка с чл. 134, ал. 1 т.2, ал. 3 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ

**ОБЕКТ:** ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП ЗА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОР 43253.102.2 и 43253.101.1, на с. Леденик

**ОБХВАТ:** ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1, разположени в северозападната част на село Леденик.

**ФАЗА:** ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

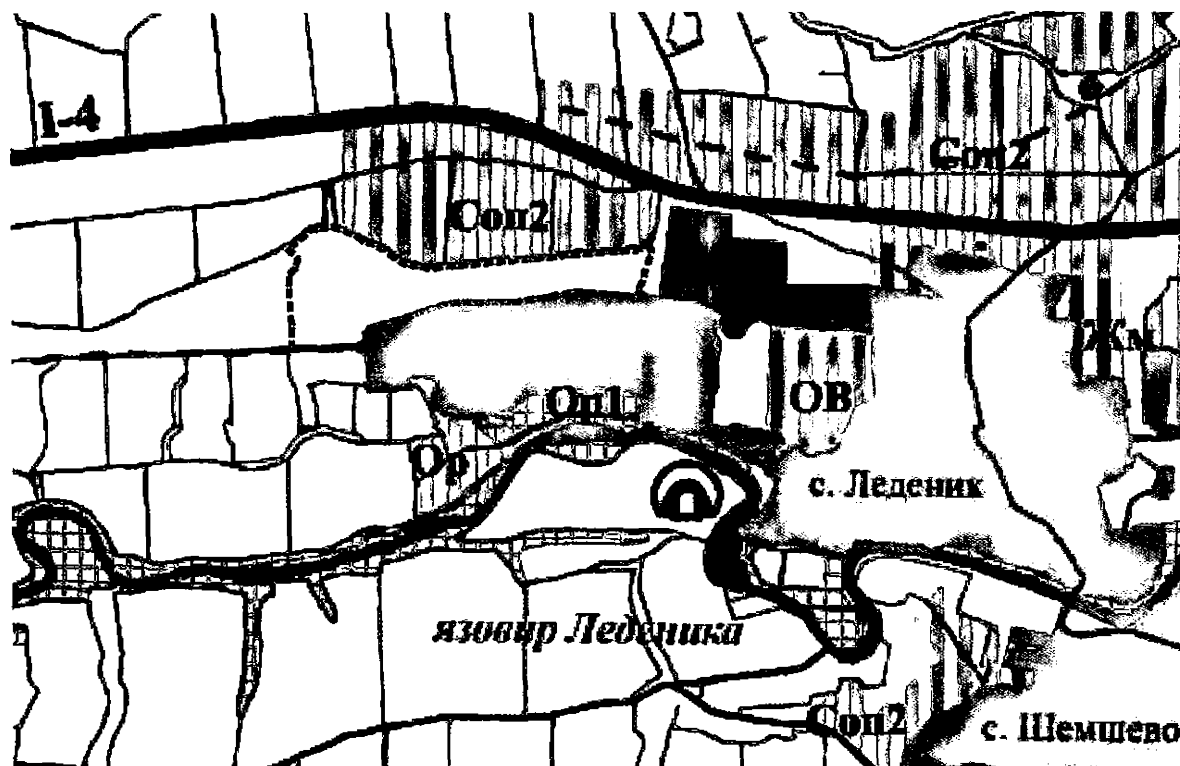
### 1. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

Настоящото задание е с обхват ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1, разположени в северозападната част на село Леденик.

Съгласно влезлия в сила общ устройствен план на община Велико Търново в част „Прогноза“ за разглежданите имоти са установени за Земеделски земи „Зз“ – включва земеделски земи от I до VI категория включително поливните обработваеми земи.

Показателите на зоната са следните:

Пл - 60%; Оз - 30%;  $K_{инт}$  – 1,2.



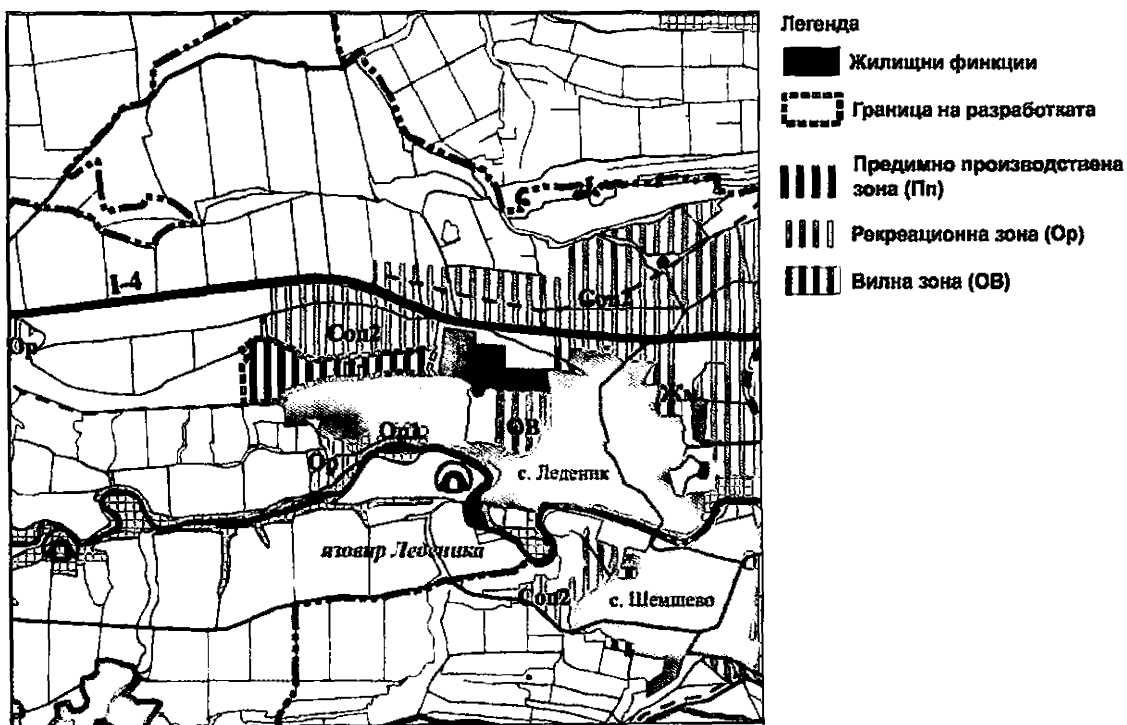
ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩ ОУП



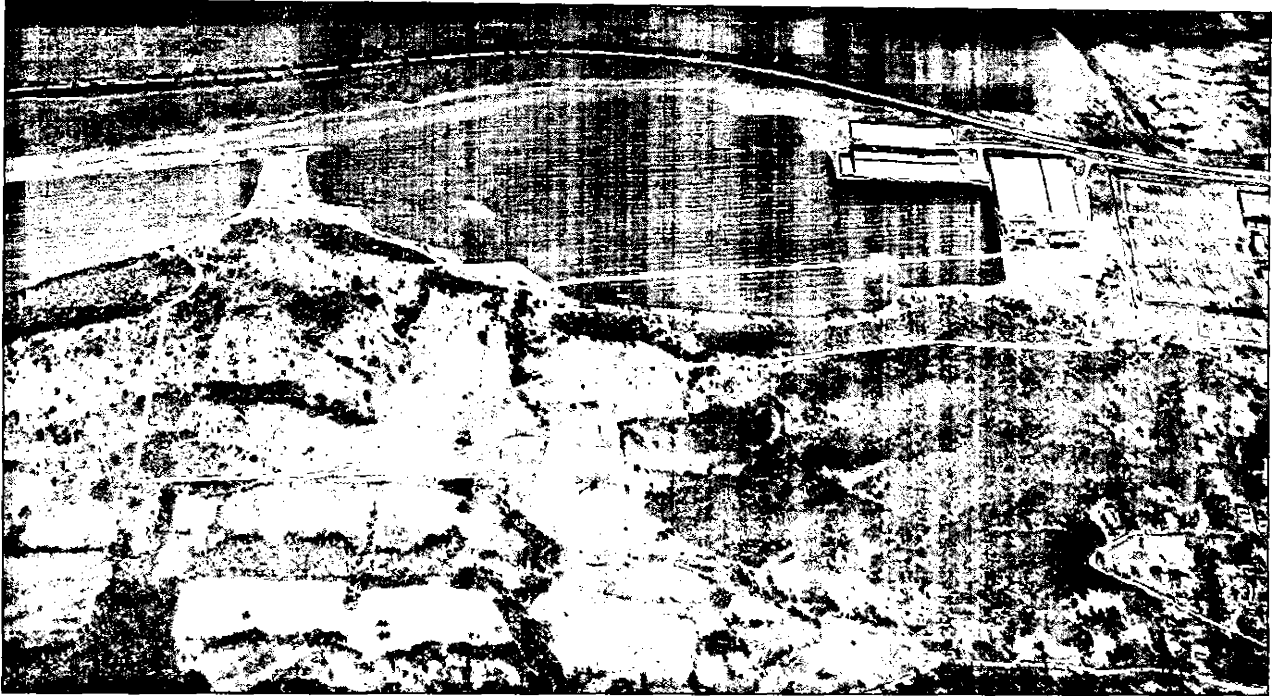
## 2. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА

В качеството си на собственик на описаната територия, собственикът предприема инвестиционна инициатива за което не е необходимо промяна на текущите технически параметри на двата имота в землището на село Леденик. Съгласно чл.134 (1), т.2 се изисква частично изменение на общия устройствен план за постигане на по-високи показатели.

В действащия ОУП е постановените имоти са в устройствена зона „Зз“ - Земеделски земи. Предвижда двата имота по плана на община Велико Търново да се променят в „Пп“ – Предимно производствена зона, чийто показатели са Пл - 60%; Оз - 40%;  $K_{инт} - 1,2$ ;  $H_{max} - 10\text{ m}$  (<Зет.), свободно застрояване (е) и отговарят на конкретните инвестиционни намерения за изграждане на фотоволтаична електроцентрала.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП



САТЕЛИТНА СНИМКА НА РАЙОНА

"ДЕС 002" ЕООД е собственик на 43253.102.2 и 43253.101.1, разположени в северозападната част на село Леденик, което ѝ дава права по чл.134, ал.1, т.2.

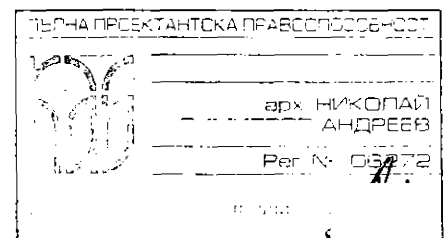
### 3. ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ

#### Изисквания към проекта за изменение на общ устройствен план (ОУП):

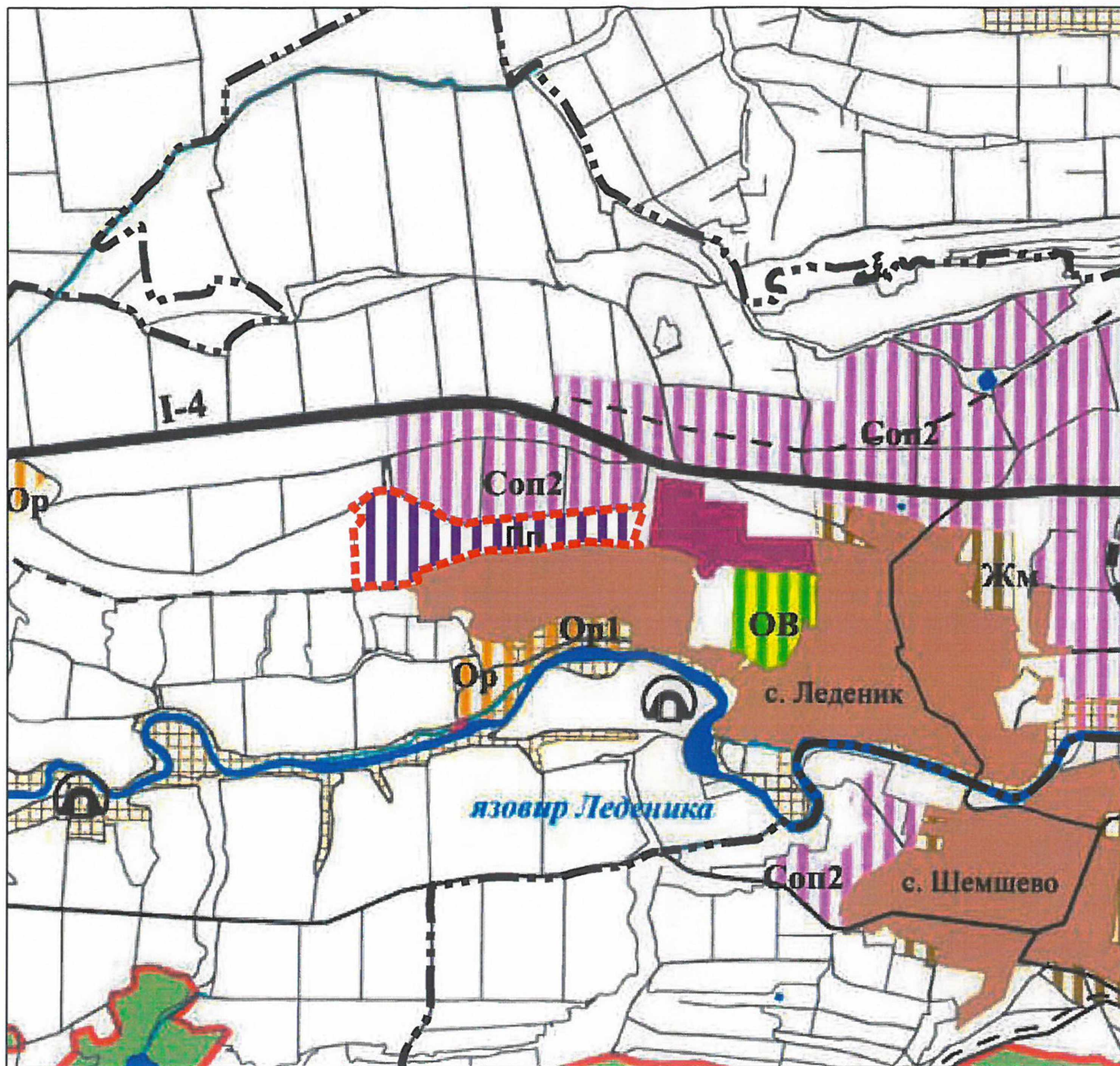
- проектантът да е техническо правоспособно лице, съгласно изискванията на чл. 229 и чл. 230 от ЗУТ;
- с проекта за промяна на ОУП да се промени видът на територията от устройствена зона за земеделски земи - „Зз“ на устройствена зона за Предимно производствено зона - „Пп“;
- с проекта за промяна на ОУП да се определят устройствената зона и режимът на устройство на имотите по плана на община Велико Търново в землището на село Леденик в зависимост от основното предназначение на територията съгласно предвижданията по чл. 36 от Наредба 7 от ЗУТ;
- в проекта ОУП да се предвиди подходяща връзка със съществуващата инфраструктура;
- в проекта ОУП да отразят съседните имоти със съответните реквизити и конкретно предназначение, съгласно изискванията на Наредба 8 от ЗУТ;

### 4. ИЗХОДНИ ДАННИ

- фрагмент от ОУП на северозападната част на село Леденик по плана на Община Велико Търново;
- скици на ПИ 43253.102.2 и 43253.101.1 в с. Леденик;



Изготвил:



 Граница на разработката

 Предимно производствена зона (Пп)

Устройва се съгласно чл.22 и 25 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.  
 Пзастр-60%, Кинт-1,2. Позел-40%, Нмакс(етажи)- 10(3).  
 В Пзастр. се включват всички технологични пътища и обслужващи открити площи. не се отнася за съоръжения.

**Обект:**  
 Задание за частично изменение на ОУП на община Велико Търново за имоти № 43253.102.2 и 43253.101.1, в землището село Леденик, Община Велико Търново с цел обособяване на територия за обект "Фотоволтаична електроцентрала" с предназначение "Предимно производствена зона" М 1:25000

**Възложител:** Община Велико Търново



**"Гис Про" ЕООД**  
 гр. Варна, ул."София" 6, ет.5.



**Проектант:** инж. арх. Николай Андреев дата: 01.2023