СТОАРХ –ЕООД
София, ул. Отец Паисий, №47
тел.0887793678 e-mail: stoa@mail.bg

ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СИЛИСТРА

За "Вятърен парк за производство на ел. енергия „ВЕП Силистра", състоящ се от 43 бр. ветрогенератори, 2 подстанции и съпътстващата ги техн. инфраструктура в землищата на гр. Силистра, с. Айдемир, с. Бабук, с. Българка, с. Калипетрово, с. Срацимир, с. Ценович, община Силистра.

ОБЩИНА СИЛИСТРА

Възложител: Община Силистра

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. СТОЯН И. ЦВЕТКОВ
Рег. № 02679
дата.....
подпис

Изпълнител: „СТОАРХ" ЕООД

Проектанти:

Р-л обект:

.....
арх. Стоян Цветков

Управител:

.....
арх. урб. Николай Цветков

„СТОАРХ" СОФИЯ ЕООД

февруари, 2025 г.

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Възложител на настоящия проект за изменение на ОУП на община Силистра е Община Силистра чрез нейния пълномощник „Еура Енерджи“ АД, което е собственик на 52 броя поземлени имоти с идентификатори по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землищата на гр. Силистра, с. Българка, с.Срацимир, с.Ценович, с.Бабук, с.Айдемир и с.Калипетрово, община Силистра.

2. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПЛАНА

Проектът за изменение на Общ устройствен план (ИОУПО) на община Силистра се изработва на основание чл. 134, ал. 1, т. 8 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), при спазване на действащата нормативна уредба.

Необходимостта от изработването на плана се обосновава от инвестиционните намерения на Възложителя, който възнамерява да построи ветрогенератори в посочените землища. Известно е, че производството на електрическа енергия от възобновяеми източници е не само национална, но и общоевропейска политика. Основното нейно качество е т.н. „зелена енергия“, която е от най-екологично чист вид.

Съгласно чл.124 от ЗУТ, проектът за изменение на ОУПО на община Силистра е изготвен по задание, одобрено с Решение **№142 по Протокол №4/21.12.2023 г. от заседание на Общинския съвет – Силистра**, съобразено с изискванията на чл. 125 от ЗУТ.

Националният институт за недвижимо културно наследство е издал удостоверение с изх. №7000-4504/22.02.2024 г., което удостоверява, че в границите на проектната територия няма обекти със статут на недвижими културни ценности.

Заданието за ИОУПО е съгласувано с РИОСВ – Русе, която с Решение с изх. **№АО-702-(1)/21.02.2024 г.** постановява, че за проекта за ИОУПО е необходимо изготвянето на Екологична Оценка (ЕО) заедно с всички съпътстващи процедури. Изготвянето на ЕО и съответните процедури се възлага на колектив от експерти, които отговарят на изискванията на чл. 16 от Наредбата за ЕО.

3. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА

Проектът за ИОУПО Силистра има за цел да предложи условия и решения за създаване на необходимите предпоставки за осъществяване на бъдещите инвестиционни намерения на възложителя за изграждането на ветрогенератори. Изменението на плана ще създаде устройствена основа за изработване на подробен устройствен план (ПУП), който от своя страна ще послужи за промяна на предназначението на съществуващите терени в такива за производствена дейност и за издаване на виза за проектиране, в съответствие с чл. 140 от ЗУТ.

4. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ НА ИОУПО. УСЛОВИЯ НА ОКРЪЖАВАЩАТА СРЕДА.

Територията, обект на изменението на ОУПО Силистра, включва 52 (петдесет и два) броя поземлени имоти (ПИ), които са дисперсно разположени в седем землища на общината, както следва:

4.1. Землище на с. Айдемир

ПИ с идентификатори:

- 00895.26.40 – площ: 14006 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 00895.26.41 – площ: 14002 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 00895.121.41 – площ: 39015 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 00895.122.5 – площ: 8002 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 00895.122.91 – площ: 9003 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива

Обща площ на имотите: 8,4 ха

4.2. Землище на с. Бабук:

- 02097.5.35 – площ: 25536 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 02097.6.26 – площ: 11000 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 02097.22.1 – площ: 8101 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 02097.30.1 – площ: 13322 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 02097.40.50 – площ: 21018 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива

Обща площ на имотите: 7,9 ха

4.3. Землище на с. Българка:

- 07329.1.73 – площ: 15005 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 07329.1.15 – площ: 16503 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 07329.2.20 – площ: 9006 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 07329.2.21 – площ: 5006 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 07329.2.54 – площ: 14032 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 07329.2.130 – площ: 13504 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 07329.3.27 – площ: 15013 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 07329.8.11 – площ: 8610 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 07329.8.12 – площ: 8608 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 07329.13.12 – площ: 15504 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 07329.13.24 – площ: 9000 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 07329.13.51 – площ: 12009 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива

Обща площ на имотите: 14,18 ха

4.4. Землище на с. Калипетрово

- 41143.58.14 – площ: 17995 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.65.44 – площ: 15591 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.75.30 – площ: 22506 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.100.7 – площ: 9999 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.106.46 – площ: 5004 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.106.47 – площ: 6003 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.116.1 – площ: 13510 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива
- 41143.130.13 – площ: 14172 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.150.36 – площ: 12005 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.152.38 – площ: 7478 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.154.46 – площ: 35031 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.78.2 – площ: 4499 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 41143.70.4 – площ: 10037 кв.м.; категория на земята: 5; НТП: Нива

Обща площ на имотите: 17,38 ха

4.5. Землище на гр. Силистра:

- 66425.4.6 – площ: 20008 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 66425.13.9 – площ: 30018 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 66425.14.24 – площ: 8002 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 66425.14.68 – площ: 7503 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 66425.15.11 – площ: 15005 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 66425.15.42 – площ: 10004 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива

Обща площ на имотите: 9,05 ха

4.6. Землище на с. Срацимир

- 68254.1.27 – площ: 12250 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 68254.11.24 – площ: 9800 кв.м.; категория на земята: 4; НТП: Нива

Обща площ на имотите: 2,21 ха

4.7. Землище на с. Ценович

- 78358.4.3 – площ: 39519 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 78358.6.4 – площ: 47499 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 78358.6.52 – площ: 30011 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 78358.6.53 – площ: 29490 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 78358.9.14 – площ: 10007 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 78358.9.28 – площ: 13838 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 78358.10.33 – площ: 18253 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 78358.16.54 – площ: 18007 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива
- 78358.9.30 – площ: 15005 кв.м.; категория на земята: 3; НТП: Нива

Обща площ на имотите: 21,16 ха

Площта на имотите в седемте землища, на която ще се сменя предназначението е 80,28 ха.

Поземлените имоти в териториалния обхват на ИОУПО не попадат в границите на **защитени зони** по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), които на територията на общината са девет на брой и в границите на **защитени територии** по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), които са 6 броя.

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

В границите на изменението на ОУП, **не попадат** недвижими културни ценности (НКЦ) съгласно регистъра на НИНКН и автоматизираната информационна система „Археологическа карта на България“ (АИС АКБ) и имотите, предмет на ИОУПО, не са част от териториалния обхват на защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство (НКН), съгласно Закона за културното наследство (ЗКН).

През територията, предмет на разработката, **не преминават мрежи и съоръжения на газоснабдяването**, които да осъществяват връзки с териториите на съседните общини и с инфраструктурни мрежи, съоръжения и обекти от национално значение.

През територията, предмет на разработката, съгласно схема ВиК, приложение към действащия ОУП на община Силистра, **преминават съоръжения на водоснабдяването и канализацията** – Водопроводи ПДС (публично-държавна собственост), от които два са с Ø475mm и Ø400mm и преминават през ПИ 78358.4.3, а един е с Ø200mm и засяга леко в единия край ПИ 07329.13.24. Въпреки това, строителството на ветрогенератори би било допустимо при спазване на необходимите сервитути съгласно Наредба №РД-02-20-1/05.03.2020 г., което следва да се прецизира при изготвянето на ПУП и след съгласуване с ВиК дружествата.

Присъединяването на обектите към **електрическата мрежа** ще се осъществи посредством изграждане на повишаващи подстанции на територията на обектите, от които ще бъде осъществено присъединяване на високо напрежение съгласно указанията и условията за присъединяване на ЕСО ЕАД. Броят, вида и разположението на повишаващите подстанции ще бъде определен впоследствие.

При последващото подробно устройствено планиране и инвестиционно проектиране за **захранването на обектите с вода** ще се изследва възможността за присъединяване на някои от тях към съществуващата водопроводна мрежа на гр. Силистра, като при необходимост ще се предвиди изграждането и на следните съоръжения:

- За снабдяване на обекта с **вода за противопожарни нужди, ако такава се изисква съгласно нормите за пожарна безопасност и проектантското решение – вкопан стоманен резервоар;**
- За снабдяване на обекта с **вода за битови нужди, ако такава се изисква съгласно проектантското решение – вкопан резервоар.**

Съгласно одобрения общ устройствен план на община Силистра, поземлените имоти в обхвата на ИОУПО са територии с общо предназначение: обработваеми земи – ниви.

5. ПРЕДВИЖДАНИЯ НА ПРОЕКТА:

На териториите, предмет на разработката, се предвижда изграждане на **ветрогенератори, заедно с прилежащата им техническа инфраструктура за връзката им към електропреносната мрежа, включително повишаващи подстанции, чиито вид и брой ще се уточни с подробен проект.** За реализиране на тези намерения с проекта за изменение на ОУПО **се осигурява устройствената възможност за производствено-складови дейности, включително енергопроизводство, като се предвиди чисто производствена устройствена зона „Пч"**, при следните пределно допустими устройствени параметри:

- Височина на застрояване: съгласно технологичните изисквания; Без H_{max} за съоръжения;
- Плътност на застрояване (Пл): макс. 80%;
- Интензивност на застрояване (Кинт): макс. 2,5;
- Озеленена площ (Позел.): мин. 20%.

Проектът за ИОУПО Силистра е 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 (загл. изм. - дв, бр. 22 от 2014 г., в сила от 11.03.2014 г.) и Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони в сила от 13.01.2004 г. - Издадени от Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ).

7. ИЗМЕНЕНИЕ В ПРАВИЛА И НОРАМТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОУП

В Правила и нормативи за прилагане на ОУП на община Силистра, към чл.6, ал. 3 се добавя т.3 „Чисто производствена зона", означена като Пч.

В чл.9, ал. 1 се добавя „Пч – Чисто производствена зона".

В чл.9, ал.3 таблицата се разширява и се добавя нов ред със следните параметри:

Наименование на устройствената зона	Код	Макс. Плътност на застр (%)	Макс. Кинт	Мин. озел. площ (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Чисто производствена зона	**Пч**	80	2.5	20	15м (3 ет.)	Н мах. не се отнася за съоръжения.

8. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА РАЗРАБОТКАТА

Разработката за ИОУП на община Силистра е изработена с обем и съдържание, както следва:

№	Вид документ	Мащаб	Хартиен носител (бр.)	Цифров носител (бр.) /
1.	Извадка от одобрен ОУП на община Силистра и проект за изменение – на един чертеж	1:25 000	3	2
2.	Обяснителна записка		3	2

Проектът за изменение на ОУП на община Силистра да се изработи еднофазно – в окончателен вариант.

Февруари, 2025 г.

Изготвили: .....

арх. Стоян Цветков

.....

арх. Николай Цветков

КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

Удостоверение за

ЗАСТРАХОВКА

ИЗХ. НОМЕР : **25010111013**

СПЕЦИАЛНОСТ : **Архитект**
ИМЕНА: **Стоян Маринов Цветков**
РЕГИСТРАЦИОНЕН № В КАБ : **02628**
ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ : **Пълна**

Камара на Архитектите в България удостоверява, че гореупоменатият проектант е включен в КОМБИНИРАНА ЗАСТРАХОВАТЕЛНА ПРОГРАМА ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ:

ЗАСТРАХОВКА:	**ПРОФЕСИОНАЛНА ОТГОВОРНОСТ**
НОМЕР НА ПОЛИЦА:	**3407250100L00001**
ЗАСТРАХОВАТЕЛ:	**ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРАНС ГРУП", ЕИК: 000694286** **гр. София 1000, пл. Позитано 5,** **Телефон: +359 (02) 9856610**
ЗАСТРАХОВАЩ:	**Камара на Архитектите в България, ЕИК: 131159126, гр София, ул. Кракра 11**
ЗАСТРАХОВАНИ ЛИЦА:	**Членове на Камара на Архитектите в България, съгласно приложен списък**
ЗАСТРАХОВАНА КАТЕГОРИЯ СТРОИТЕЛСТВО, СЪГЛАСНО ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА:	**Четвърта и Пета категория строежи** **Покритието по настоящата полица е валидно за членовете на КАБ, описани по-горе, при условие, че те са правоспособни за съответната категория строителни обекти**
НАЧАЛНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:	**01.01.2025г.**
КРАЙНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:	**31.12.2025г.**
ТЕРИТОРИАЛНИ ГРАНИЦИ:	**Република България**
ЛИМИТ НА ОТГОВОРНОСТ ЗА ВСЕКИ ЕДИН ЗАСТРАХОВАН:	**За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за всеки един Застрахован: четвърта категория строежи, съгласно ЗУТ 25,000.00 лв. на събитие и 50,000.00BGN в агрегат за периода на застраховане** **За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за пета категория строежи, съгласно ЗУТ 17,500.00 лв. на събитие и 35,000.00 лв. в агрегат за периода на застраховане**
САМОУЧАСТИЕ НА ВСЕКИ ЕДИН ЗАСТРАХОВАН:	**НЯМА**

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС
АРХ. ВЛАДИМИР МИЛКОВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР
АРХ. М. ХРИСТОВ: