ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД
европейско финансиране, проектиране и управление на проекти
9700 Шумен, ул. „Любен Каравелов“ №31, тел.: +359 896 759 140, моб. тел: +359 896 790 033
e-mail: zlatevd@abv.bg, invest.proektirane@gmail.com
ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 ISO 45001:2018

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ
НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС

ОБХВАТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 00151.467.2 по КККР на гр.АЙТОС, общ. АЙТОС, обл. БУРГАС

ЧАСТ: УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

ФАЗА: ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ЕТ“ДИВЕКС-2-ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ”
/ Упълномощен представител на Община Айтос въз основа за конкретното изменение на ОУПО въз основа на Решение №267 от 24.06.2025г. на ОбС - Айтос /

Проектант: . . . . . .
/ арх. Явор Генов /
КАБ, Удостоверение за ППП с Рег.№06176

Управител: . . . . . .
/ инж. Йорданка Димитрова /

2025 г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС

ОБХВАТ: Поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас

Основание за изменение

На основание на чл.21, ал.1, т.11от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл.124, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с чл.124б, ал.1 и ал.4 от ЗУТ, с Решение №267 от 24.06.2025 г. Общински съвет – гр. Айтос одобрява Техническо задание по чл.125 от ЗУТ за изменение на Общ устройствен план на община Айтос и разрешава изработването на проект за изменение на Общ устройствен план на община Айтос в обхват: Поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр.Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас.

Местоположение и териториален обхват.

Обектът на разработката, а именно поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас, се намира в южната част на землището на град Айтос, общ. Айтос, в местност „Стамбол сърта“.

Спрямо действащите кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Айтос, община Айтос, одобрени със Заповед № РД-18-96/18.02.2020 г, издадена от Изпълнителен директор на АГКК:

- Поземлен имот с идентификатор 000151.467.2 е земеделска земя с начин на трайно ползване „Изоставена нива“, площ 19997 кв.м.

Спрямо действащия Общ устройствен план на община Айтос, одобрен с Решение на Общински съвет №431 от 31.01.2018 г., ДВ бр. 19/2.03.2018г., имотът е обособен като територия с общо предназначение „обработваеми земи – ниви“ под номер 1768.

Поземления имот се намира извън регулационните граници на гр. Айтос. Транспортно обезпечен е посредством преминаващите в непосредствена близост общински път BGS2007 и селскостопански път.

В близост до имота има налични ВиК и ел. инфраструктура и съответно възможност за достъп до тях. Няма необходимост от изменение на ОУП в тази му част.

ПИ с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос не попада в защитена зона за опазване на недвижимото културно наследство, спрямо базата данни на съгласувания от МК и одобрен Общ устройствен план на община Айтос.

Поземленият имот, обект на разработката, не попада в границите на защитени зони от националната екологична мрежа „Натура 2000“, съгласно Закона за биологичното разнообразие, както и в границите на защитени територии, по смисъла на чл.5 на Закона за защитените територии.

Площта, подлежаща на изменение с настоящия проект е 2.0 ха

Мотиви за необходимостта от изготвяне на проект за изменение на Общия устройствен план на община Айтос

Общият устройствен план на Община Айтос е одобрен с Решение на Общински съвет №431 от 31 януари 2018 г., ДВ бр. 19 от 2.03.2018г. Към моментът на влизането му в сила, планът отразява бъдещите предвиждания за развитие на територията на общината, съобразно действащите териториално-устройствени стратегически документи от по-високо ниво, общински и частни инвестиционни намерения и пр.

Към настоящия момент, бързо променящата се икономическа ситуация в страната и възможностите, които тя предлага, водят до наличие на нови частни и обществени инвестиционни инициативи. Настоящото задание разглежда именно такава инициатива, която налага изменение на действащия Общ устройствен план на Община Айтос (ОУПОА).

Настоящият проект разглежда инвестиционното намерение на ЕТ “ДИВЕКС-2-ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ” за изграждане на складова база за нуждите на селското стопанство. Поземленият имот, предвиден за реализиране на инвестиционното намерение, е с идентификатор 000151.467.2 по кадастралната карта на гр. Айтос, собственост на Възложителя по силата на нотариален акт №111, том12, рег.3450, дело 1912 от 24.11.2022г., вписан в Служба по вписванията – гр. Айтос. Реализирането на описаното инвестиционно намерение изисква промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди посредством изработването и одобряването на подробен устройствен план (ПУП). Действащата нормативна уредба по устройство на територията поставя изискване за съответствие между предвижданията на ПУП и действащия за съответната територия общ устройствен план. В действащият общ устройствен план на община Айтос няма предвидена възможност за смяна на предназначението на конкретния поземлен имот. За реализиране на инвестиционните намерения на собственика е необходимо изменение на действащият общ устройствен план на община Айтос.

Изменение на ОУПО - проектно решение

Проектът за изменение на ОУПО Айтос касае инвестиционно намерение за изграждане на складова база. Поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос се устройва като част от съществуващ производствено складов терен – Предимно производствена устройствена зона (Пп). Конкретната устройствена зона обезпечава и реализирането на производствени дейности, ако в бъдеще време възникнат такива инвестиционни намерения.

Така дефинираното изменение променя баланса на териториите на ОУПО, като 2,00 ха от територия с общо предназначение „обработваеми земи-ниви“ преминават в Територии за производствени и складови дейности.

Балансът на териториите се изменя по следния начин:

ЕКАТТЕ 00151 - гр.Айтос										
		ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ	ДЕЙСТВАЩ ОУПО				ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО			
			в границите на населените места	извън границите на населените места	ОБЩО за гр.Айтос		в границите на населените места	извън границите на населените места	ОБЩО за гр.Айтос	
I		**ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ**	площ (ха)	площ (ха)	площ (ха)	% от територията	площ (ха)	площ (ха)	площ (ха)	% от територията
	1	Територии за жилищни функции	165.36	9.83	175.19	2.24	165.36	9.83	175.19	2.24
	2	Други жилищни територии извън населените места	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	3	Територии за обществено-обслужващи дейности	52.32	3.62	55.94	0.71	52.32	3.62	55.94	0.71
	4	Територии за спорт и атракции	7.81	0.00	7.81	0.10	7.81	0.00	7.81	0.10
	5	Територии с рекреационни функции, курортни дейности и вилни зони	0.00	445.83	445.83	5.69	0.00	445.83	445.83	5.69
	6	Територии за производствени и складови дейности	40.53	100.96	141.49	1.81	40.53	102.96	143.49	1.83
	7	Територии за озеленяване, паркове и градини	42.88	39.17	82.05	1.05	42.88	39.17	82.05	1.05
	8	Територии за гробищни паркове	0.00	15.05	15.05	0.19	0.00	15.05	15.05	0.19
	9	Територии със специално предназначение	9.59	47.84	57.43	0.73	9.59	47.84	57.43	0.73
	10	Територии за смесена обществено-обслужваща производствено-складова дейност	131.93	245.24	377.17	4.82	131.93	245.24	377.17	4.82
	11	**Земеделски територии**								
	11.1	Ниви	0.00	3029.18	3029.18	38.69	0.00	3027.18	3027.18	38.67
	11.2	Трайни насаждения	0.00	723.44	723.44	9.24	0.00	723.44	723.44	9.24
	11.3	Необработваеми земи	0.00	326.38	326.38	4.17	0.00	326.38	326.38	4.17
	12	**Горски територии**								
	12.1	Стопански гори	0.00	1425.37	1425.37	18.21	0.00	1425.37	1425.37	18.21
	12.2	Защитни гори	0.00	20.82	20.82	0.27	0.00	20.82	20.82	0.27
	12.3	Специални гори с рекреационно значение	0.00	417.53	417.53	5.33	0.00	417.53	417.53	5.33
	12.4	Други горски територии в земеделски земи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	13	**Територии заети от водни площи**	2.68	101.30	103.98	1.33	2.68	101.30	103.98	1.33
	14	**Територии за транспорт и комуникации**	111.19	238.04	349.23	4.46	111.19	238.04	349.23	4.46

	15	**Територии за инженерно-техническа инфраструктура**	6.59	8.25	14.84	0.19	6.59	8.25	14.84	0.19
II		**ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ**								
	1	**Територии за опазване на културното наследство**	1.05	32.18	33.23	0.42	1.05	32.18	33.23	0.42
	2	**Територии за възстановяване и рекултивация**	0.00	3.13	3.13	0.04	0.00	3.13	3.13	0.04
	3	**Територии за добив на полезни изкопаеми**	0.00	21.65	21.65	0.28	0.00	21.65	21.65	0.28
	4	**Територии за природозащита - природна забележителност**	0.00	2.30	2.30	0.03	0.00	2.30	2.30	0.03
		Общо:	**571.93**	**7257.10**	**7829.03**	**100.00**	**571.93**	**7257.10**	**7829.03**	**100.00**

Съгласно чл. 11 от Правила и нормативи за прилагане на Общ устройствен план на Община Айтос, Предимно производствени зони (Пп) и територии се устройват при условията на чл.25 от Наредба №7 на МРРБ за ПНУОВТУЗ.

Устройствена зона	Предназначение, основни и допълващи функции. Ограничения при изработване на ПУП			Индекс	Цвят
	максимална плътност на застрояване в %	**макс. Кинт**	**минимална озеленена площ в %**		
Предимно производствена устройствена зона	80	2,5	20	Пп	лилав

С Решение № БС-123-ЕО/29.09.2025г. компетентният орган РИОСВ – Бургас се е произнесъл *„да не се извършва екологична оценка на Проект за изменение на Общ устройствен план на община Айтос и ПУП-ПРЗ в обхват: поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КК на гр. Айтос, местност „Стамбол сърта“, общ. Айтос“.*

Правила и нормативи за прилагане на изменението

Във връзка с изискванията на техническо задание за изменение на Общ устройствен план на община Айтос в обхват: Поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас и чл.18, ал.3, т.4 от Наредба №8/2001 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, са изработени правила и нормативи за прилагане на настоящото изменение на ОУПО Айтос.

ЧАСТ ПЪРВА
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. (1) Настоящите правила и нормативи за прилагане на изменението Общия устройствен план на Община Айтос уреждат устройството на територията на общината в териториалния обхват на поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос и се основават на Правила и нормативи за прилагане на Общ устройствен план на община Айтос с приложенията към тях, както и на Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.
(2) Неразделна част от изменението на Общия устройствен план на община Айтос са:
1.придружаващите го схеми и обяснителни текстове;
2.правилата и нормативите за прилагането му;

ЧАСТ ВТОРА
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ, УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ЗОНИ, ТЕРИТОРИИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ

Чл.2.(1) Новопредвиденият устройствен режим в обхвата на разработката е з е Предимно – производствена устройствена зона (Пп)

Чл.3.(1) В съответствие с правилата и нормативите на действащия Общ устройствен план на община Айтос, производствените устройствени зони и територии се устройва при условията на Наредба 7/2003 на МРРБ както и другите приложими подзаконови актове.

ЧАСТ ТРЕТА
ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.6. (1)Узаконяването на проекта за изменение на Общия устройствен план на Община Айтос се извършва съобразно регламентираните в Глава седма, Раздел III от Закон за устройство на територията дейности.

(2) Срокът на действие на настоящото изменение съвпада с този на действащия на Общия устройствен план на община Айтос.

Чл.7. Предвижданията на изменението на ОУПО Айтос са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове в обхвата му, съгласно чл.104, ал.1 от Закона за устройство на територията.

Съставил: …….

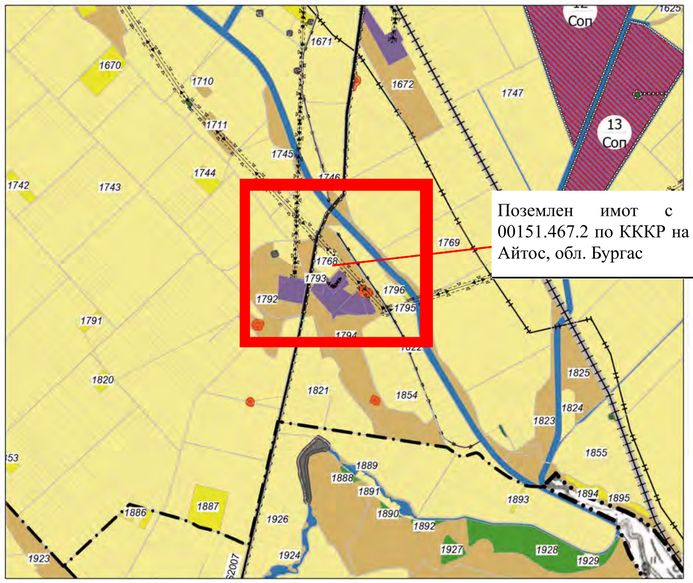
/ арх. Явор Генов /



ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС

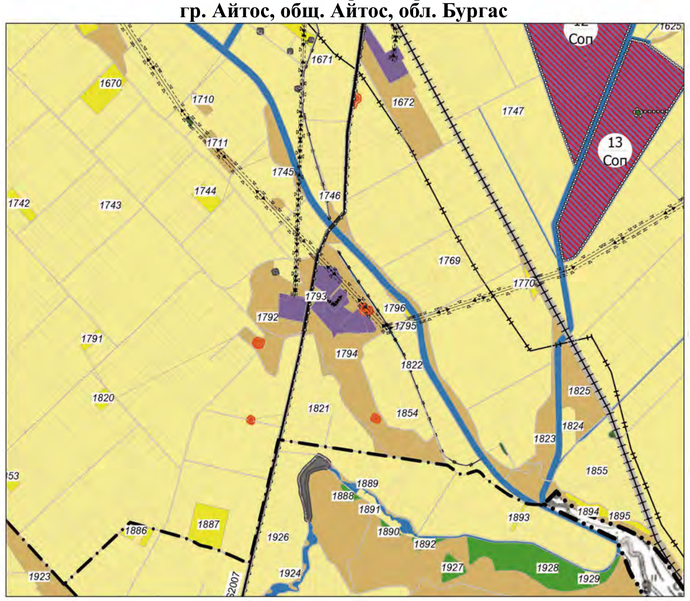
ОБХВАТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 00151.467.2 ПО КККР НА гр. АЙТОС, общ. АЙТОС, обл. БУРГАС

ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩ ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС



М 1 : 25 000

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС
Обхват: Поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас

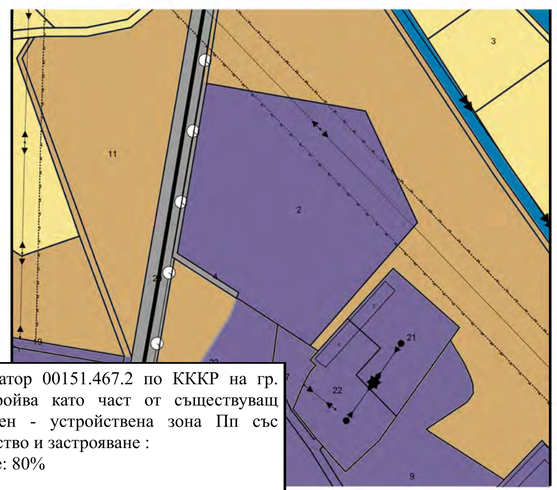


М 1 : 25 000

ЕКАТТЕ 00151 - гр.Айтос

		ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ	ДЕЙСТВАЩ ОУПО посл. изм. ДВ, бр.2/07.01.2025г.				ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО			
			в границите на населените места	извън границите на населените места	ОБЩО за гр.Айтос		в границите на населените места	извън границите на населените места	ОБЩО за гр.Айтос	
I		**ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ**	площ (ха)	площ (ха)	площ (ха)	% от територията	площ (ха)	площ (ха)	площ (ха)	% от територията
	1	Територии за жилищни функции	165.36	9.83	175.19	2.24	165.36	9.83	175.19	2.24
	2	Други жилищни територии извън населените места	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	3	Територии за обществено-обслужващи дейности	52.32	3.62	55.94	0.71	52.32	3.62	55.94	0.71
	4	Територии за спорт и атракции	7.81	0.00	7.81	0.10	7.81	0.00	7.81	0.10
	5	Територии с рекреационни функции, курортни дейности и вилни зони	0.00	445.83	445.83	5.69	0.00	445.83	445.83	5.69
	6	Територии за производствени и складови дейности	40.53	100.96	141.49	1.81	40.53	102.96	143.49	1.83
	7	Територии за озеленяване, паркове и градини	42.88	39.17	82.05	1.05	42.88	39.17	82.05	1.05
	8	Територии за гробищни паркове	0.00	15.05	15.05	0.19	0.00	15.05	15.05	0.19
	9	Територии със специално предназначение	9.59	47.84	57.43	0.73	9.59	47.84	57.43	0.73
	10	Територии за смесена обществено-обслужваща производствено-складова дейност	131.93	245.24	377.17	4.82	131.93	245.24	377.17	4.82
	11	**Земеделски територии**								
	11.1	Ниви	0.00	3029.18	3029.18	38.69	0.00	3027.18	3027.18	38.67
	11.2	Трайни насаждения	0.00	723.44	723.44	9.24	0.00	723.44	723.44	9.24
	11.3	Необработваеми земи	0.00	326.38	326.38	4.17	0.00	326.38	326.38	4.17
	12	**Горски територии**								
	12.1	Стопански гори	0.00	1425.37	1425.37	18.21	0.00	1425.37	1425.37	18.21
	12.2	Защитни гори	0.00	20.82	20.82	0.27	0.00	20.82	20.82	0.27
	12.3	Специални гори с рекреационно значение	0.00	417.53	417.53	5.33	0.00	417.53	417.53	5.33
	12.4	Други горски територии в земеделски земи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	13	**Територии заети от водни площи**	2.68	101.30	103.98	1.33	2.68	101.30	103.98	1.33
	14	**Територии за транспорт и комуникации**	111.19	238.04	349.23	4.46	111.19	238.04	349.23	4.46
	15	**Територии за инженерно-техническа инфраструктура**	6.59	8.25	14.84	0.19	6.59	8.25	14.84	0.19
II		**ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ**								
	1	**Територии за опазване на културното наследство**	1.05	32.18	33.23	0.42	1.05	32.18	33.23	0.42
	2	**Територии за възстановяване и рекултивация**	0.00	3.13	3.13	0.04	0.00	3.13	3.13	0.04
	3	**Територии за добив на полезни изкопаеми**	0.00	21.65	21.65	0.28	0.00	21.65	21.65	0.28
	4	**Територии за природозащита - природна забележителност**	0.00	2.30	2.30	0.03	0.00	2.30	2.30	0.03
		Общо:	**571.93**	**7257.10**	**7829.03**	**100.00**	**571.93**	**7257.10**	**7829.03**	**100.00**

ДЕТАЙЛ



Поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос се устройва като част от съществуващ производствено складов терен - устройствена зона Пп със следните параметри за устройство и застрояване :
Макс. плътност на застрояване: 80%
Макс. Кинт: 2,5
Мин озеленена площ: 20 %

М 1 : 3 000

ЛЕГЕНДА

Граници

- Граница на община
- Граница на землище
- Строителна граница на населено място
- Проектна строителна граница на населено място
- Проектна строителна граница на селищно образуване

Комуникационно-транспортни елементи

- Железопътни трасета
- III-539, 208 — Републикански пътища III клас
- I-6 — Републикански пътища I клас
- BGS1001 — Общински пътища

Инженерно-технически елементи

- Електропроводи високо напрежение
- Далекосъобщителни проводи
- Охранителни мелиоративни и напоителни канали
- Магистрален водопровод
- Сервитут
- Продуктопровод

Територии с общо предназначение

- Обработваеми земи-ниви
- Стопански гори
- Обработваеми земи-трайни насаждения
- Водни площи
- Необработваеми земи
- Транспорт и комуникации

Устройствени зони и територии с устройствени режими

- Смесено обществено-обслужваща производствено-складова зона (Соп)
- Устройствени зони и територии за предимно производствени и складови дейности

Терени със самостоятелен режим

- Терени за озеленяване, паркове и градини
- Недвижимо културно наследство
- Терени за техническа инфраструктура
- Терени за транспорт и комуникации

Projects ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД
европейско финансиране, проектиране и управление на проекти
гр.Бургас, ул. „Любен Каравелов" №24, тел.: 056/ 840 760, 840 761, 840 762, 840 763
e-mail: projects@abv.bg, bureau.projects@gmail.com
ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 ISO 45001:2018

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС

ОБХВАТ: Поземлен имот с идентификатор 00151.467.2 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ЕТ "ДИВЕКС-2-ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ"

ПРОЕКТАНТ: арх. Явор Генов	Фаза: Изменение на ОУПОА
	Част: Устройствен план
	Мащаб 1 : 25 000
	Чертеж: № 1
	Дата: 2025 г.
Управител:	инж. Йорданка Димитрова