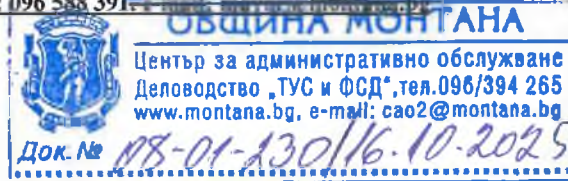




# ОБЩИНА МОНТАНА

3400 гр. МОНТАНА, ул. "Извора" № 1, тел: 096 300 400, факс: 096 588 391

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
МОНТАНА



## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Златко Живков – Кмет на Община Монтана

**Относно: Одобряване на проект за частично изменение (ЧИ) на Общ устройствен план (ОУП) на община Монтана за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 22040.628.7 и 22040.628.4 по кадастралната карта (КК) на с. Долна Вереница, общ. Монтана, местност Долна Жеравица.**

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Постъпило е искане док. № 08-00-238/02.10.2025 г. от Община Монтана, чрез пълномощник Розалин Нончев, съгласно пълномощно рег №5420 от 15.07.2025г. на нотариус с рег №601, нот. камера с район на действие РС Монтана, за одобряване на проект за ЧИ на ОУПО, с обхват поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 22040.628.7 и 22040.628.4 по КК на с. Долна Вереница, общ. Монтана, местност Долна Жеравица, с който устройствената зона да се промени от територии с общо предназначение обработваеми земи - ниви във „Вилна устройствена зона (Ов)“, с показатели на застрояване Пзастр.-40%; Кинт.-0,8; Позел.-50% с височина до 7м.

На основание чл. 127, ал. 6 и чл. 136 ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) Общинския съвет одобрява изменение на ОУПО по доклад на кмета на общината.

Искането е за одобряване на проект за ЧИ на ОУПО на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, във връзка с настъпили съществени промени в общественоеикономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът.

Поземлени имоти с идентификатори 22040.628.7 и 22040.628.4 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, общ. Монтана, местност Долна Жеравица, са собственост на Розалин Нончев съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията гр. Монтана под №188, том 2, дело 253, вх. рег. №728 от 21.02.2025 г.

Съгласно КК на с. Долна Вереница, общ. Монтана, местност Долна Жеравица, ПИ с идентификатори 22040.628.7 и 22040.628.4 са с трайно предназначение на територията – земеделска земя и начин на трайно ползване – овощна градина.

Съгласно действащия общ устройствен план /ОУП/ на община Монтана, одобрен с решение № 659 от протокол № 26/23.11.2017г. на Общински съвет - Монтана, ПИ с идентификатори 22040.628.7 и 22040.628.4 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, общ. Монтана, местност Долна Жеравица, попадат в територия с общо предназначение обработваеми земи – ниви.

Изработването на проект за ЧИ на ОУП на община Монтана с обхват ПИ с идентификатори 22040.628.7 и 22040.628.4 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, общ. Монтана, е разрешено от Общински съвет – Монтана с Решение №451 от Протокол №22/26.06.2025 г., с което е одобрено и плановото задание.

Спазена е разпоредбата на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ като проекта за ЧИ на ОУП и Обявлението за провеждането на общественото обсъждане е било публикувано на интернет страницата на община Монтана. Обявлението е публикувано в един национален всекидневник и в един местен вестник. Обществено обсъждане на проекта за ЧИ на ОУП е проведено на 29.08.2025 г., като е воден протокол, който е приложен към документите.

На основание чл. 127, ал. 2 от ЗУТ проектът е съгласуван с:

- с решение № МО 56 – ЕО/2025г. на Регионалната инспекция по околната среда и водите – Монтана и с техен представител в заседание на Общински експертен съвет;
- с участие на представител на на РЗИ- Монтана в заседание на Общински експертен съвет;

ОЕСУТ в Община Монтана, след като е разгледал проекта за ЧИ на ОУП с обхват ПИ с идентификатори 22040.628.7 и 22040.628.4 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, общ. Монтана, местност Долна Жеравица, е установил, че проектът е изготвен в съответствие с изискванията на ЗУТ, свързаните с него нормативни актове и Наредба № 8/14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

На основание чл. 127, ал. 3 от ЗУТ проектът е приет с решение №1 от протокол №12/10.10.2025 г. на ОЕСУТ в Община Монтана.

Предвид изложеното, предлагам на Общинския съвет на основание чл. 21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 127, ал. 6 и чл. 134, ал. 1, т. 1 и ал. 3 от ЗУТ да приеме следното

## РЕШЕНИЕ:

Одобрява проект за частично изменение на общия устройствен план на община Монтана с обхват поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 22040.628.7 и 22040.628.4 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, общ. Монтана, местност Долна Жеравица, с който устройствената зона на имота се променя от „територии с общо предназначение обработваеми земи – ниви“ във „Вилна устройствена зона (Ов)“, с показатели на застрояване: Пзастр.-40%; Кинт.-0,8; Позел.-50% с височина до 7м.

Съгласно чл. 127, ал.12 от ЗУТ изменението на общия устройствен план може да се обжалва по реда на чл. 215, ал. 1 в 14-дневен срок от обнародването в "Държавен вестник" на акта за одобряването или приемането му от собствениците на недвижими имоти, непосредствено засегнати от неговите предвиждания. Обжалването не спира изпълнението на плана.

**ЗЛАТКО ЖИВКОВ**  
Кмет на община Монтана

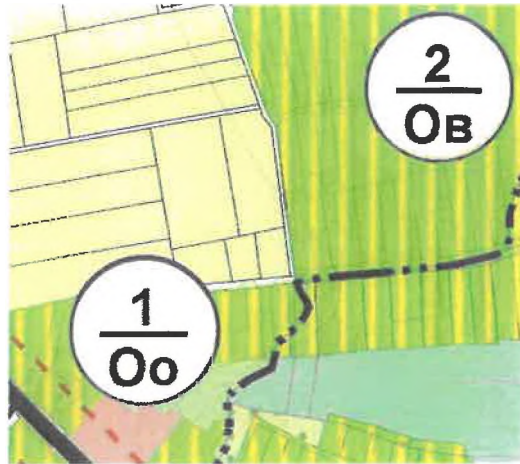


# ПРОЕКТ

за частично изменение на действащ Общ устройствен план на община Монтана

за поземлени имоти с идентификатори 22040.628.4 и 22040.628.7 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, общ. Монтана, местност Долна Жеравица

Извалка от действащия ОУПО Монтана



Територии с общо предназначения	
[Yellow]	ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ
[Red]	ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ
[Green]	ОБЩЕСТВЕН СЕЛИЩЕН ПАРК, ГРАДИНА
[Purple]	ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ
[Light Green]	СПОРТ И АТРАКЦИИ
[Orange]	НЕДВИЖИМИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ
[Light Yellow]	ПЕШЕХОДНИ И ПЛОЩАДНИ ТЕРЕНИ
[Grey]	ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА
[Light Blue]	ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА
[Dark Grey]	МЕСТНИ, ВЕДОМСТВЕНИ ПЪТИЩА/ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА
[Light Green]	ОБРАБОТВАЕМИ ЗЕМИ - НИВИ
[Dark Green]	ОБРАБОТВАЕМИ ЗЕМИ - ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ
[Light Green]	ЛИВАДИ, ПАСИЩА И МЕРИ
[Light Green]	ДРУГ ВИД ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Устройствени зони	
[Yellow]	Жилищна зона - Жм, Жс, Жк
[Red]	Централна смесена зона - Цсм
[Orange]	Обществено обслужване - Оо
[Purple]	Чисто производствена зона - Пч, Пч1
[Light Green]	Предимно производствена зона - Пп, Пп-р, Пп-с
[Light Yellow]	Смесена многофункционална зона - Смф
[Dark Grey]	Територии с възможна промена на предназначението за производство
[Light Green]	Спорт и атракции - Са
[Light Green]	Озеленяване - Оз
[Light Green]	Гробище - разширение
[Light Green]	Вилна зона - Ов



## УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И РЕЖИМИ

Видове зони		Пл. %	Китп	Кл. м	Озеленяване %
<b>ЖИЛИЩНА ЗОНА</b>					
Жм	Жилищна зона с малка височина в градска среда и в селата	40%	1,2	10	40-60
Жс	Жилищна зона със средна височина с смесен характер на застрояване и възможности за развитие на обществено-обслужващи дейности	35%	2,0	15	30-50
Жк-г	Високотелна жилищна зона с комплексно застрояване - съществуващи жилищни комплекси	40%	3,0	26	40-60
<b>ЦЕНТРАЛНА СМЕСЕНА ЗОНА</b>		%		м	%
Цсм	Устройствена зона главен градски център, зона с обитаване и обслужващи дейности	80%	3,0	15	20
<b>ГРУПА ТЕРИТОРИИ ЗА ЗАЩИТА НА КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО</b>		%		м	%
Цветна Сигн.	Антична и средновековна крепост Калето	Сособна териториално - устройствена защита			
Цветна Сигн.	Охранителни и контактни зони на археол. ПК режим А, Б, В и Г	Допълнителен режим - съгласуване по ЗКН			
Цветна Сигн.	Територии и обекти на НКЦ	Допълнителен режим - съгласуване по ЗКН			
<b>ЗОНИ ЗА ОТДИХ И РЕКРЕАЦИЯ</b>		%		м	%
Ов	Вилна зона в крайградски територии с частично постоянно обитаване	40%	0,8	7	мин 50
<b>ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЗОНИ</b>		%		м	%
Пч	Чисто Производствена зона - предприятия със замърсяващи производства	50-80%	1,0-2,5		20-40
Пп-р	Предимно-производствена зона със съществуваща висока степен на изграденост и плътност на застрояване - за реконструиране	40-80%	1,0-2,5		20-40
Пп-с	Предимно-производствена зона със съществуваща ниска степен на изграденост и ниви територии за използване	40-70%	1,0-2,0		20-40
Пп-с	Производствено-складови зони	40-60%	1,0		20
<b>СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ</b>		%		м	%
Смф	Зона за обществено-обслужване и производствено-складови дейности	40-80%	1,5-3,0	10	20-40
<b>УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, СПОРТ И АТРАКЦИИ</b>		%		м	%
Оз	Озеленяване - паркове и градини - мин. 18 м <sup>2</sup> /жител	1-2%			
Цветна Сигн.	Терени за Гробищен парк - 2,20 м <sup>2</sup> /жител				
Са	Терени за Спорт и атракции - 6-8 м <sup>2</sup> /жител				мин 20
<b>Други видове терени</b>		%		м	%
Ти	Терени на техническата инфраструктура				
Т-сп	Специални терени				
Т-пр	Нарушени терени за рекултивация				

ПРОЕКТ  
за частично изменение на действащ Общ устройствен план на община Монтана за ПИ с идентификатори 22040.628.4 и 22040.628.7 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, общ. Монтана, местност Долна Жеравица в М1:5 000

Възложител	Община Монтана чрез пълномощника Розалин Нончев
Проектант	арх. Мариян Денев

# **ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА**

## **Относно: частично изменение на действащия общ устройствен план на община (ОУПО) Монтана**

за поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори 22040.628.4 и 22040.628.7 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, местност Долна Жеравица

### **I. Основание за изготвяне на ЧИ на ОУПО Монтана**

Проекта за ЧИ на ОУПО Монтана за поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори 22040.628.4 и 22040.628.7 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, местност Долна Жеравица попадащи в територии с общо предназначение обработваеми земи - ниви се изработва на основание решение №451, т. 2, т. 5 и т. 6 от Протокол №22 от заседание на Общински съвет – гр. Монтана, проведено на 26.06.2025 г. и пълномощно рег. №5420 от 15.07.2025 г. на нотариус в район районен съд Монтана с рег. №601, на основание чл. 124, ал. 1 и ал. 3 и одобрено задание по чл. 125 от ЗУТ – по възлагане от собственика.

Основание за ЧИ на ОУП съгласно чл. 134, ал. 1, т. 1 е, когато настъпят съществени промени в общественно - икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът. Собственикът на ПИ с идентификатори 22040.628.4 и 22040.628.7 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, местност Долна Жеравица има инвестиционни намерения за строителство на вилни сгради. За тази цел е необходимо за имотите да се изготви подробен устройствен план, с който за същите да се определи ново конкретно предназначение „за вилно строителство“, което от своя страна налага промяна на общия устройствен план. Частичното изменение на устройствената зона във „Вилна устройствена зона“ (Ов) ще даде възможност за осъществяване на инвестиционните намерения на собственика. Съгласно чл. 134 ал. 3 от ЗУТ, когато изменението на ПУП налага и изменение на действащ ОУП, първо се изменя ОУП.

### **II. Собственост и характеристики на имота**

Според кадастралната карта:

Поземлени имоти с идентификатори 22040.628.4 и 22040.628.7 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, местност Долна Жеравица са собственост на Розалии Нончев съгласно нотариален акт вписан в служба по вписванията гр. Монтана под №188, том 2, вх. рег. №728, дело №253 от 21.02.2025 г. Поземлен имот с идентификатор 22040.628.4 е с площ 4002.0 кв.м., категория на земята III и начин на трайно ползване – овощна градина, трайно предназначение на територията – земеделска земя. Поземлен имот с идентификатор 22040.628.7 е с площ 1000.0 кв.м., категория на земята III и начин на трайно ползване – овощна градина, трайно предназначение на територията – земеделска земя.

### III. Изисквания към проекта

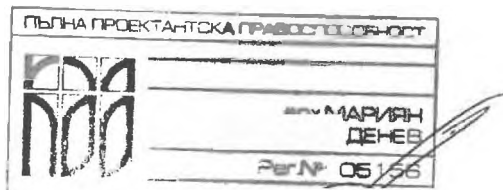
Частичното изменение на ОУПО Монтана да се изработи за ПИ с идентификатори 22040.628.4 и 22040.628.7 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, местност Долна Жеравица.

С проекта за частично изменение на ОУПО Монтана се променя устройствената зона на ПИ с идентификатори 22040.628.4 и 22040.628.7 попадащи в територии с общо предназначение обработваеми земи - ниви във вилна устройствена зона „Вилна зона“ (Ов), с показатели за застрояване на устройствената зони съгласно Наредба №7 за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони.

### IV. Норматини изисквания

Проектът за частично изменение на ОУПО Монтана за ПИ с идентификатори 22040.628.4 и 22040.628.7 по кадастралната карта на с. Долна Вереница, местност Долна Жеравица:

- Закона за устройство на територията;
- Наредба №7 от 2003г. за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони ;
- Наредба №8 от 2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове;



Изготвил: .....

/арх. Мариян Денев/