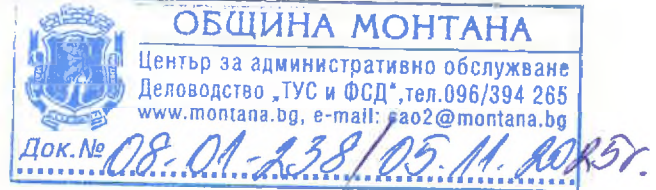




ОБЩИНА МОНТАНА

3400 гр. МОНТАНА, вл. "Извора" № 1. тел: 096 300 400. факс: 096 588 391. e-mail: mayor@montana.bg

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 поземлен имот (ПИ) с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта (КК) на гр. Монтана, общ. Монтана, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) IV, кв. 206 по действащия подробен устройствен план на гр. Монтана.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Постъпило е искане док. № 70-00-1660/27.10.2025 г. от Община Монтана, чрез пълномощник „БАЛКАН“ АД, съгласно пълномощно рег №5421 от 15.07.2025г. на нотариус с рег №601, нот. камера с район на действие РС Монтана, за одобряване на проект за ЧИ на ОУП, с обхват поземлен имот (ПИ) с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта (КК) на гр. Монтана, с който устройствената зона да се промени от „За обществено обслужване“ в устройствена зона „За предимно производствена зона“ (Пп), с показатели за застрояване за предимно производствена устройствена зона (Пп): Пл. застр. 40-70%; Кинт 1,0-2,0; Позел. 20-40%.

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 ОУП по доклад на кмета на общината.

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

Поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта (КК) на гр. Монтана, е собственост на „БАЛКАН“ АД съгласно договор за покупко - продажба, вписан в Служба по вписванията гр. Монтана под №151, том 4, вх. рег. №1571 от 14.04.2021 г.

Съгласно КК на гр. Монтана, общ. Монтана, ПИ с идентификатори 48489.13.477 е с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване – За друг обществен обект, комплекс.

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 идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана, общ. Монтана, попада в устройствена зона за Обществено обслужване (Оо).

Изработването на проект за ЧИ на ОУП на община Монтана с обхват ПИ с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана, общ. Монтана, е разрешено от Общински съвет – Монтана с Решение №451 от Протокол №22/26.06.2025г., 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 24.10.2025 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 50 – ЕО/2025г. на Регионалната инспекция по околната среда и водите – Монтана и с участие на представител в заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ);

- с участие на представител на на РЗИ- Монтана в заседание на ОЕСУТ.

ОЕСУТ в Община Монтана, след като е разгледал проекта за ЧИ на ОУП с обхват ПИ с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана, общ. Монтана, е установил, че проектът е изготвен в съответствие с изискванията на ЗУТ, свързаните с него нормативни актове и Наредба № 8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

На основание чл. 127, ал. 3 от ЗУТ проектът е приет с решение №3 от протокол №14/04.11.2025 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 от ЗУТ да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

Одобрява проект за частично изменение на общия устройствен план на община Монтана с обхват поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана, общ. Монтана, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) IV, кв. 206 по действащия подробен устройствен план на гр. Монтана, с който устройствената зона на имота се променя от „За обществено обслужване“ в устройствена зона „За предимно производствена зона“ (Пп), с показатели за застрояване за предимно производствена устройствена зона (Пп): Пл. застр. 40-70%; Кинт 1,0-2,0; Позел. 20-40%.

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 Общ устройствен план на община Монтана
за УПИ IV, кв.206, по плана на ж.к. Младост-1 по действащия план на гр. Монтана
(поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана)

Баланс на територията към общ устройствен план на община Монтана (ОУПО)

Наименование на териториален елемент	Площ на съществуващи елементи		Площ на проектни елементи	
	В хектари	В %	В хектари	В %
Урбанизирани територии	3028,49	4,47	3903,72	5,77
Жилищни терени - Жм, Жс, Жк	2410,54	3,56	2449,06	3,62
Жилищни терени извън населените места	32,08	0,05	8,73	0,01
Терени за обществено обслужване - Оо	96,57	0,14	90,49	0,13
Централна смесена зона - Цсм	0,00	0,00	102,67	0,15
Терени за производствено-складови дейности - Пч, Пп, Пп-р, Пп-с	323,70	0,48	516,78	0,76

ИЗВАДКА ОТ ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА МОНТАНА
Одобен с Решение №659 от 23.11.2017 год. на Об.С – Монтана



Територии с общо предназначение

- ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ
- ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ
- ОБЩЕСТВЕН СЕЛИЩЕН ПАРК, ГРАДИНА
- ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ
- СПОРТ И АТРАКЦИИ
- ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА
- ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА
- РЕКИ, ЕЗЕРА
- ВОДОСТОПАНСКИ СЪОРЪЖЕНИЯ /КАНАЛИ/

Устройствени зони

- Жилищна зона - Жм, Жс, Жк
- Централна смесена зона - Цсм
- Обществено обслужване - Оо
- Чисто производствена зона - Пч, Пч1
- Предимно производствена зона - Пп, Пп-р, Пп-с
- Смесена многофункционална зона
- Спорт и атракции - Са
- Озеленяване - Оз
- НКЦ
- Техническа инфраструктура - Ти

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И РЕЖИМИ

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

ПРОЕКТ

за частично изменение на Общ устройствен план на община Монтана
за УПИ IV, кв.206, по плана на ж.к. Младост-1, гр. Монтана
(поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана)

Възложител: Балкан АД

Проектант: арх. Данаил Дилков



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1773815-12.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 48489.13.477

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Монтана**, общ. **Монтана**, обл. **Монтана**, одобрени със Заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед №КД-14-12-35/01.04.2011 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - МОНТАНА**

Адрес на поземления имот: гр. **Монтана**

Площ: **7066 кв.м**

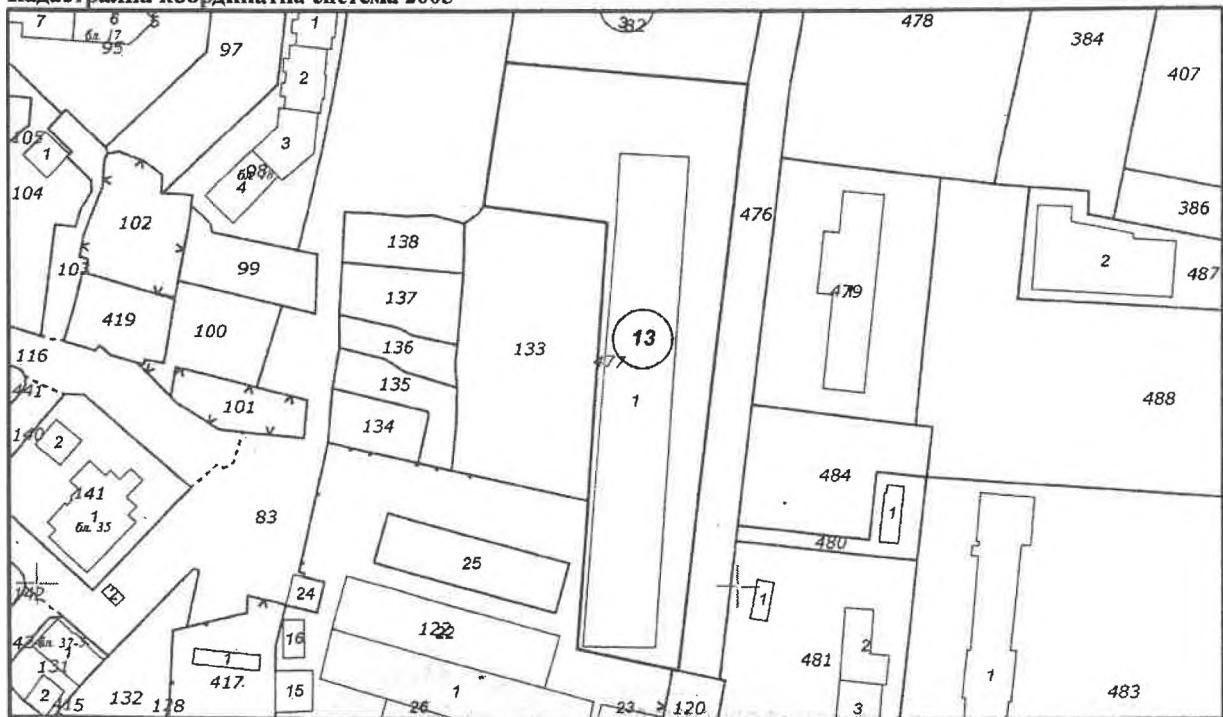
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Предишен идентификатор: **48489.13.401**

Номер от предходен план: квартал: **206**, парцел: **IV**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 48489.13.476, 48489.13.82, 48489.13.83, 48489.13.133, 48489.13.122, 48489.13.120

Собственици по данни от КРНИ:

111005252, "БАЛКАН" АД

Скица №15-1773815-12.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-719323-12.09.2025 г.

Код за достъп: 0a1a20a0b6ed



**Скица с указан начин на застрояване
в мащаб 1 : 2000**

на УПИ IV от кв. 206 от подробния устройствен
план на ж.к. Младост-1, гр. Монтана, одобрен със
заповед № 740/10.07.1997 г.

Последно изменение на ПУП - ПРЗ със заповед
№ 191/07.02.2011г.

Уличната регулация е приложена.

Дворищната регулация е приложена.

Скицата да послужи за проектиране.

Издава се по заявление №

70-00-1419/16.09.2025 г.

Такса: 45 лв., кв. №2025 г.

Изготвил:

/инж. П. Григоров /

Дир. Дирекция "ТУС"

/инж. Д. Рангелова/

Зам. кмет:

/инж. Диман Георгиев/

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Проект за частично изменение на Общ устройствен план на община Монтана за УПИ IV, кв.206, по плана на ж.к. Младост-1, гр. Монтана (поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана)

ФАЗА: Окончателен проект

I. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ЧИ НА ОУП МОНТАНА

Проектът е изготвен въз основа на:

1. Решение № 451 от Протокол №22/ 26.06.2025 г. на Общински съвет – Монтана за разрешение за изработване на проект за частично изменение на общ устройствен план в обхват поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 по КК на гр. Монтана, общ. Монтана, с който да се промени от устройствена зона „За обществено обслужване“ в устройствена зона „За предимно производствена зона“ (Пп), с показатели за застрояване за предимно производствена устройствена зона (Пп): Пл. застр. 40-70%; Кинг 1,0-2,0; Позел. 20-40%;

2. Нормативните документи и изисквания за проектиране на устройствени схеми и планове;

3. Отпаднала необходимост от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната и продажбата на имота от страна на Министерство на отбраната.

II. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА

Обект на частичното изменение на общия устройствен план е поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана. Имотът е с предназначение „за обществено обслужване“ в устройствена зона „Оо“, граничи с имот с идентификатор 48489.13.122, в който е разположена производствената база на „Балкан“ АД, намираща се в „Предимно производствена зона“ с предназначение „за Балкан ЕАД“.

В имота е изградена сграда с 29 гаража с масивна сглобяема стоманобетонова конструкция – стоманобетонени фундаменти, колони греди и стоманобетонени 2Т покривни панели, в която са се съхранявали превозни средства на Министерство на отбраната.

С промяната на Общия устройствен план на община Монтана в обхвата на поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 се създават възможности за реализиране на инвестиционните намерения на възложителя за разширение на производството на завод Балкан.

Изменението се състои в промяна от устройствена зона „За обществено обслужване“ в устройствена зона „За предимно производствена зона“ (Пп).

При частичното изменение на общия устройствен план, предвид незначителната площ на поземлен имот с идентификатор 48489.13.477, не се променя общата структура на територията.

III. УСТРОЙСТВЕНА ОСНОВА

За обхвата на разработката има влязъл в сила ОУП, одобрен с Решение №659 от 23.11.2017 год. на Об.С – Монтана. Частичното изменение на действащия ОУП на община Монтана обхваща територията на УПИ IV, кв.206, по плана на ж.к. Младост-1, гр. Монтана (поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана).

Като изходни данни са ползвани графични, картови и текстови материали, предоставени от община Монтана, скица на имота № ТСУ – 139 от 20.03.2025 г., и Удостоверение Док. № 70 – 00 – 575/ 24.04.2025 г. документ за собственост – Договор за покупко-продажба на поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 № ВМ – 42 – 19/ 07.04.2021 г., вписан в служба по вписванията гр. Монтана Вх. Рег. № 1571/ 14.04.2021, акт № 151, том. 4.

IV. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ПРОЕКТА

Общият устройствен план на Община Монтана е най-високото ниво на йерархията на планиране на територията на общината и съгласно чл. 134, ал. 3 от ЗУТ, когато изменението на ПУП налага изменение на действащ ОУП, първо се изменя ОУП.

Целта на частичното изменение на ОУП е, придържайки се към създадените с действащия общ устройствен план на Община Монтана условия за устойчиво развитие на територията, да се създаде възможност за реализиране на инвестиционни намерения за разширение на производствената база на завод Балкан. С плана се стимулират дейности, осигуряващи социално-икономическото развитие в региона.

Проектът за частично изменение на ОУП на община Монтана предвижда промяна само в обхвата на УПИ IV, кв.206, по плана на ж.к. Младост-1, гр. Монтана (поземлен имот с идентификатор 48489.13.477 по кадастралната карта на гр. Монтана), като се запазват без промяна предвижданията за съседните имоти.

Не се предвиждат промени в комуникационно – транспортните мрежи. Не се нарушават балансите на видовете територии и показателите и условията на приложение на ОУП остават същите.

Планът не противоречи на плановете, стратегиите и програмите на местно, регионално и национално ниво.

Проектант:



/арх. Д. Дидков/