



ОБЩИНА ДЕВНЯ

Изх. № Изх. ДРД - 2
08.01.2025

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ДЕВНЯ



ГОДИШЕН ДОКЛАД

ОТ

Свилен Шитов
Кмет на Община Девня

ПО ПРИЛАГАНЕТО НА ОУП НА ОБЩИНА ДЕВНЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО МЕРКИТЕ ЗА ПРЕДОТВРЯВАНЕ, НАМАЛЯВАНЕ ИЛИ ОТСТРАНЯВАНЕ НА ЕКОЛОГИЧНИ ЩЕТИ В РЕЗУЛТАТ НА ПРИЛАГАНЕТО НА ПЛАНА

Общият устройствен план /ОУП/ на Община Девня е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията на Община Девня с решение по Протокол № 7/14.07.2022г. С Решение №457 по Протокол №44/31.10.2022г. на Общински съвет – Девня е одобрен проекта на Общ устройствен план на Община Девня във фаза „окончателен проект“, заедно с изработените графични схеми, текстовия материал и екологичната оценка, неразделна част от него. ОУП е публикуван на интернет страницата на Община Девня в 7-дневен срок от одобряването на общинския съвет и е изпратен за публикуване в „Държавен вестник“. В бр. 94/25.11.2022г. на „Държавен вестник“ е обнародвано Решение №457 по Протокол №44/31.10.2022г. на Общински съвет – Девня. От протокол с дата 30.01.2023г. на длъжностни лица от Общински съвет – Девня е видно, че в законоустановения срок Решение №457 по Протокол №44/31.10.2022г. на Общински съвет – Девня не е обжалвано и същото влиза в законна сила на 26.01.2023г.

Общият устройствен план на Община Девня има за главна цел да създаде оптимална пространствена и функционална структура на развитие, както и да бъде изградено комплексно устройство на общината в единство на урбанизираните структури със съществуващите природна и антропогенна среда и специфични социално-икономически условия. Общият устройствен план е стратегически управленски инструмент за прилагане на политиките на общината и основа за нейното дългосрочно устойчиво пространствено развитие. Документът определя визията, целите и стратегията на развитието, както и преобладаващото предназначение и начин на устройство на отделните структурни части на територията, която обхваща, за следващите 15-20 години.

Главните цели на екологичната част към ОУП на Община Девня са насочени към по-добро обвързване на плана към опазване на околната среда, увеличаване на участието в процеса на вземане на решение на представители на различни заинтересовани групи и институции, чрез запознаване с плана и неговата оценка. Също така екологичната част към ОУП на Община Девня цели да анализира и оцени потенциалните въздействия на предвижданията на плана и да посочи мерките за предотвратяване на неблагоприятните последствия върху околната среда и здравето на хората.

С Решение №157 по Протокол №22/29.01.2025г. на Общински съвет Девня е разрешено изработване на проект за частично изменение на ОУП на Община Девня за ПИ 36868.201.43 по кадастралната карта на с. Кипра с инвеститор Радослав Пенев Русев, ведно с ПУП-ПРЗ с промяна предназначение на имота в „за жилищно строителство“.

С Решение №158 по Протокол №22/29.01.2025г. на Общински съвет Девня е разрешено изработване на частично изменение на ОУП на Община Девня за ПИ 20482.119.674 по кадастралната

карта на гр. Девня с инвеститор „ДЕВНЯ СОЛАР“ ЕАД, ведно с ПУП-ПЗ с промяна предназначение на имота в „за електрическа подстанция“.

На 10.09.2025г. се проведе публично обсъждане в зала „Пленарна“ на Община Девня, където присъстваха граждани на Община Девня и арх. Петър Йорданов – ръководител на проектантския екип по частичното изменение на ОУП на Община Девня. По време на обсъждането няма постъпили писмени възражения, предложения и искания по проекта.

С Решение по т. 1 от Протокол №6/12.09.2025г. на редовно заседание на ОЕСУТ е приет проекта за частичното изменение на ОУП на Община Девня при наличието на всички становища на заинтересуваните централни и териториални администрации, специализираните контролни органи и експлоатационни дружества, както и след изтичане на всички законоустановени срокове.

С Решение №272 по Протокол №30/30.09.2025г. на Общински съвет Девня е одобрен проекта за частично изменение на ОУП на Община Девня, засягащ ПИ 20482.125.1004 и ПИ 20482.119.674 по кадастралната карта на гр. Девня, ПИ 36868.201.43 по кадастралната карта на с. Кипра, Община Девня, както и корекция в Правила и нормативи към ОУП по отношение на устройствените показатели за зони „Жм“ и „Жм1“. Към документацията за частичното изменение на ОУП на Община Девня е представено Решение №ВА-62/ЕО/10.07.2025г. на РИОСВ – гр. Варна с преценка да не се извършва екологична оценка, чрез което с прилагането на плана няма да се окаже значително въздействие върху околната среда.

Решение №272 по Протокол №30/30.09.2025г. на Общински съвет Девня е обнародвано в ДВ, брой 87/17.10.2025г. и е влязло в законна сила на 01.11.2025г.

В изпълнение на одобрения ОУП на Община Девня са извършени процедури по обявяване и одобряване на ПУП, както следва:

I. гр. Девня, Община Девня:

1. кв. „Девня“, гр. Девня: **6 бр.**
2. кв. „Химик“, гр. Девня: **1 бр.**
3. кв. „Повеляново“, гр. Девня: **1 бр.**
4. кв. „Промислена зона-Юг“, гр. Девня: **1 бр.**

II. извън строителните граници на гр. Девня (землище на гр. Девня): 1 бр.

III. село Кипра, Община Девня: 2 бр.

IV. извън строителните граници на село Кипра, Община Девня (землище на село Кипра): няма

V. село Падина, Община Девня: 0 бр.

VI. извън строителните граници на село Падина, Община Девня (землище на село Падина): 1 бр.

Община Девня е разположена в Североизточната част на България, част е от област Варна и съответно Североизточния район за планиране от ниво 2 – NUTS 2.

На север общината граничи с общините Ветрино и Суворово, на юг и югоизток с община Аврен, на изток с общините Аксаково и Белослав и на запад-югозапад с община Провадия.

На територията на Община Девня се намира пристанище „Варна – Запад“, което има Граничен контролно-пропускателен пункт. Общинският център – град Девня се намира на 33 км от Варна и на 413 км от столицата, гр. София. Общината се характеризира с добра гъстота на пътната мрежа, през територията ѝ преминава част от трасето на магистрала „Хемус“. Не се наблюдават проблеми с достъпа до населените места в общината, независимо от метеорологичните условия.

Географското положение и отношението на общинската територия спрямо формираната през годините пространствена структура на националната икономика, характеризират Община Девня като териториална единица с функции на стабилно икономическо развитие. Град Девня е единствената

урбанистична структура с градски характер в общината. Местоположението на града до областния център гр. Варна, в комбинация с ежедневни трудови пътувания и други социално-икономически фактори, обуславя създадената урбанистична структура с агломерационен характер (Варна, Девня и Белослав).

В Община Девня е изградена общинска мрежа, която осигурява удобен достъп до всички населени места. На територията на Община Девня има 20 общински пътя с обща дължина 32,552 км.

За 2025г. в Община Девня има издадени 38 броя разрешения за строеж, от които всички са в урбанизирана територия и няма за територия извън строителните граници на населените места.

Спазено е изискването всички планове, програми, проекти и инвестиционни предложения, за които се изисква провеждане на процедура по ОВОС/ЕО по реда на глава шеста на ЗООС и/или на процедура по оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване на защитените зони по реда на чл. 31 от ЗБР и законовата уредба към тях да се одобряват по реда на съответния специален закон, само след произнасяне с акт за съгласуване от компетентните органи по околна среда и при съобразяване с препоръките от извършените оценки, както и с условията и мерките в съответния акт.

Спазено е изискването всички инвестиционни проекти и планове да се съгласуват с министерство на културата по реда на Закона за културното наследство, попадащи в обхвата на Национален археологически резерват „Марцианополис“

През 2025г. няма издавани разрешения за строеж и одобрени ПУП за имоти в защитени територии в Община Девня.

На територията на Община Девня са следните защитени зони BG0000104 ПРОВАДИЙСКО-РОЯКСКО ПЛАТО, BG0000132 ПОБИТИТЕ КАМЪНИ, BG0000622 ВАРНЕНСКО-БЕЛОСЛАВСКИ КОМПЛЕКС, BG0000635 ДЕВНЕНСКИ ХЪЛМОВЕ И BG0000191 ВАРНЕНСКО-БЕЛОСЛАВСКО ЕЗЕРО. Към настоящия момент няма инвестиционно предложение, което да попада в някоя от защитените зони.

При реализация на устройствени предвиждания, озеленителните мероприятия се извършват съобразно подходящи местни видове и се използват растения от местен произход, като максимално се придържа съществуващи видове растителност да не се засяга.

В земеделски земите, без промяна на предназначението се разрешава изграждането на обекти – селскостопански сгради, постройки и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на животни, включително инженерни мрежи и съоръжения за благоустройство, след положително становище от Областна дирекция „Земеделие“.

При предвиждания строителство в земеделски земи с допустима смяна на предназначението, при проявен инвестиционен интерес, задължително да се процедира при стриктно спазване на законоустановените процедури, с надлежно уведомяване на компетентните органи по околна среда и води и в съответствие с предвижданията на ОУП на Община Девня.

Всички инвестиционни предложения, загубили правното си действие за осъществяването на инвестиционното предложение, съгласно чл. 93, ал. 8, чл. 99, ал. 8, чл. 88, ал. 4 от ЗООС и чл. 31, ал. 7, във връзка с ал. 23 от ЗБР, са възвърнали статута си на земеделска земя.

Извършва се контрол при издаване на разрешения за строеж по реда на ЗУТ да не се допусне за предприятия/съоръжения, класифицирани с висок или нисък рисков потенциал, или за предприятия/съоръжения, при които е възможен ефект на доминото, или за обекти, разположени в близост до такива предприятия, с цел гарантиране на безопасни разстояния от тези предприятия/съоръжения до жилищни райони, обекти с обществено предназначение, зони за отдих и рекреация, съседни предприятия и обекти, райони и строежи, които могат да бъдат източник на или да увеличат риска или последствията от голяма авария и да предизвикат ефект на доминото, големи транспортни пътища и територии с особено природозащитно значение или значение за околната среда.

Всички устройствени и строителни инициативи, респ. свързаните с тях планове и проекти, засягащи водните течения, водните площи и непосредствените им крайбрежия се процедират при стриктно спазване на законоустановените процедури, с надлежно уведомяване на компетентните органи (РИОСВ – Варна и Басейнова дирекция „Черноморски район“).

При реализиране на инвестиционни намерения не се допускат дейности, с които се нарушава естественото състояние и проводимостта на леглата на деретата, преминаващи през територията на Община Девня и използването им като депа за земни и скални маси, съгласно изискванията на Закона за водите.

При представяне на инвестиционните проекти за одобряване от главния архитект се изисква от възложителите да се проектират водоплътни черпателни ями, вместо попивни септични ями, за местата където няма изградена канализационна система.

Осъществява се контрол за спазването на забраните и ограниченията в границите на определените СОЗ около водоизточниците, използвани за питейно-битово водоснабдяване. Осъществява се постоянен контрол от страна на ВиК оператора за общината за спазване на ограниченията в границите на СОЗ около водоизточници.

За инвестиционни предложения, предвиждащи или свързани с водовземане от повърхностни или подземни води, заустване на отпадъчни води в повърхностни водни обекти или в съоръжения, които могат да създадат опасност от замърсяване на подземните води, или са пряко свързано с водовземане и/или ползване на воден обект по смисъла на Закона за водите, се издават разрешителни от съответния компетентния орган, които се представят към проектната документация при издаване на разрешение за строеж.

Предвид гореописаното на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА и чл. 127, ал. 9 от ЗУТ,

ПРЕДЛАГАМ:

Общински съвет Девня да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

Приема Годишен доклад по наблюдение и контрол при прилагане на Общия устройствен план на Община Девня за 2025г.

С уважение,

Свилен Шитов
Кмет на Община Девня

Съгласувал:
адв. Валерия Маркова

Изготвил:
арх. Симеон Георгиев
Главен архитект на Община Девня



Заличено на
Основание чл.4, ал.1
Регламен /ЕС / 2016/679

Подпис: Дата: 05.01.2026г.

Заличено на
Основание чл.4, ал.1
Регламен /ЕС / 2016/679

Подпис: Дата: 05.01.2026г.