



ОБЩИНА ДЕВНЯ

Изм. № 13.02.2006
13.02.2006

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ДЕВНЯ**



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Свилен Димитров Шитов
Общински съветник
Кмет на Община Девня

Относно: Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 16а от ЗУТ на част от кв. „Река Девня“, гр. Девня

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Община Девня възнамерява да изработи проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) на част от кв. „Река Девня“, представляваща урбанизирана територия по кадастралната карта на гр. Девня, одобрена със Заповед РД-18-85/17.09.2008г. на ИД на АГКК. Тази територия няма законова възможност от процедурно развитие и реализиране на инвестиционни намерения на гражданите на Община Девня, тъй като няма изработен ПУП-ПРЗ в отделните имоти. В тази територия през последните десет години са процедирани подробни устройствени планове на отделни имоти.

Необходимостта от провеждането на процедура по изработване на ПУП-ПРЗ се базира на факта да се създаде градоустройствена основа за дългосрочно развитие на територията като се проектира единна за всички имоти улична и дворищна регулация.

Основните цели, поради които се налага изработването на ПУП-ПРЗ на част от кв. „Река Девня“, гр. Девня са:

- урбанизираната територия, да се приобщи към регулацията на кв. „Река Девня“;
- да се създаде градоустройствена основа за дългосрочно развитие на територията, като се проектира улична регулация;
- да се осигури обвързаност със съседните територии – по кадастрални граници и в комуникационно отношение;
- за поземлените имоти, урегулирани за застрояване с подробния устройствен план, да се определят: конкретното предназначение, допустимите дейности и допустимото застрояване; максималната плътност на застрояване; максималната интензивност на застрояване; минималната свободна дворна площ; минималната задължително озеленена дворна площ; начинът и характерът на застрояване; линиите на застрояване.
- планът за улична регулация да гарантира икономичност, ефективност, целесъобразност и законосъобразност – запазване по възможност на текущата пътна мрежа, при новопроектираната улична мрежа да бъдат съобразени ценни дървесни видове, законно изградени сгради, трайни настилки, съществуващо облагородяване и др.

II. Основни изисквания:

- отнемането от всеки имот в полза на Община Девня за изграждане на обекти на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура – публична общинска собственост, да се съобрази с изискванията на чл. 16 от ЗУТ;
- при възможност да се предвидят нови площи за паркиране, озеленяване, бъдещо изграждане на ТП, имоти за обществено обслужване (общинска собственост) и др.;
- да се запазят максимално текущата улична мрежа и съществуващата техническа инфраструктура – алеи и пътища;
- планът за улична регулация, при възможност, да се съобрази с приетите и влезли в сила подробни устройствени планове на територията на кв. „Река Девня“, гр. Девня за отделни или група имоти по отношение на застрояването. Проектът да се съобрази с изградените надземни и подземни проводи;
- проектът да се съгласува със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост – и със специализираните контролни органи по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗУТ;
- проектната територия попада в обхвата на **археологически резерват „Античен град Марцианополис“**, обявен със Заповед №РД9Р-16/25.05.2016г. на министъра на културата, подлежащ на разглеждане и съгласуване от Национален институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) към Министерството на културата, съгласно чл. 83 и чл. 84 от Закона за културното наследство. Във връзка с горното проекта на ПУП да се съгласуват с НИНКН;
- проектът да бъде изработен в съответствие с ОУП на Община Девня, Закона за устройство на територията, Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба №2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи в урбанизирани територии и др.

III. Обем и съдържание:

Проектът да се изработи като **окончателен проект**, съгласно чл. 126, ал. 5 от ЗУТ при спазване изискванията на Глава шеста, Раздел II от Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове. Да се представи следния минимален обем на графичните и текстови материали:

1. Задание за проектиране, изработено на основание чл. 125 от ЗУТ и опорен план на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в М1:1000, изработен върху действащата кадастрална карта с отразени приетите и влезли в сила подробни устройствени планове на предметната територия и проектното решение за уличната мрежа, ведно с имотите отредени за публична общинска собственост;
2. Окончателен проект на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в М 1:1000 – 1бр. на недеформируема основа и 2бр. на хартиена основа, както и на дисков носител (CD) в *.dwg формат.

Съгласно ОУП на Община Девня, одобрен с Решение №457 от Протокол №44/31.10.2022г. на Общински съвет – Девня, изменен с Решение №272 от Протокол №30/30.09.2025г. на Общински съвет – Девня, имотите в обхвата на ПУП-ПРЗ попадат в устройствена зона „Жм“ – „жилищна зона с преобладаващо ниско застрояване“, „Пп“ – „предимно производствена зона“ и „Оо“ – „обществено-обслужващи дейности“.

Устройствените показатели за зона „Жм“ – „жилищна зона с преобладаващо ниско застрояване“ са, както следва:

- Плътност на застрояване (П застр.): $\leq 60\%$;
- Интензивност на застрояване (К инт): $\leq 1,2$;
- Процент на озеленяване (П озел.): $\geq 40\%$ с 1/3 дървесна растителност;
- Етажност ≤ 3 при Н сграда $\leq 10\text{м}$.

Устройствените показатели за зона „Пп“ – „предимно производствена зона“ са, както следва:

- Плътност на застрояване (П застр.): $\leq 60\%$;
- Интензивност на застрояване (К инт): $\leq 2,0$;
- Процент на озеленяване (П озел.): $\geq 30\%$ с 1/3 дървесна растителност.

Устройствените показатели за зона „Оо“ – „обществено-обслужващи дейности“ са, както следва:

- Плътност на застрояване (П застр.): $\leq 60\%$;
- Интензивност на застрояване (К инт): $\leq 2,0$;
- Процент на озеленяване (П озел.): $\geq 30\%$ с 1/3 дървесна растителност.
- Етажност ≤ 3 при Н сграда $\leq 10\text{м}$.

Предвид гореописаното на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА и чл. 16а от ЗУТ, във връзка с чл. 18 и чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ

ПРЕДЛАГАМ:

Общински съвет - Девня да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) на част от кв. „Река Девня“, гр. Девня, както и одобрява представеното планово-техническо задание, изготвено на основание чл. 125 от ЗУТ.

Проектът на ПУП-ПРЗ да се изработи при спазване на следните условия:

1. При изработването на проекта на ПУП-ПРЗ да се използват изходни данни за имотите от кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Девня, одобрени със Заповед №РД-18-85/17.09.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК;

2. Проектът като обем и съдържание да отговаря на изискванията на действащата нормативна уредба: ОУП на Община Девня, Закон за устройство на територията, Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба №7/22.12.2003г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба №РД-02-20-2/20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система в урбанизираните територии и др. Да се представи във фаза „окончателен проект“ за приемане от общинския експертен съвет по устройство на територията на Община Девня. Да бъдат представени в съответствие с чл. 65, ал. 6, т. 4 от Наредба №8 за ОСУСП: 1бр. чертеж (оригинал) на недеформируема хартия и 2бр. чертежи (копия) на обикновена хартия, както и на магнитен носител (диск) – в pdf и dwg формат;

3. Съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ, преди представяне за приемане от ОЕСУТ на Община Девня, проектът да се съгласува със заинтересуваните централни и териториални администрации, а при необходимост – и със специализираните контролни органи по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗУТ;

4. Да се съобрази в максимална степен със съществуващата пътна и алейна мрежи, както и със съществуващата инженерна инфраструктура (електропроводи, канализация, водопровод, газопровод и др.);

5. Да се съобрази (при възможност) с приетите и влезли в сила подробни устройствени планове, попадащи в обхвата на територията, процедурирани за отделни или група имоти по отношение на застрояването.

6. На основание чл. 152 от Закон за опазване на околната среда проектът за ПУП подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС;

7. Територия попада в територията на археологически резерват „Античен град Марцианополис“, обявена със Заповед №РД9Р-16/25.05.2016г. на министъра на културата, която подлежи на разглеждане и съгласуване от Национален институт за недвижимо

културно наследство (НИНКН) към Министерството на културата, съгласно чл. 83 и чл. 84 от Закона за културното наследство.

На основание чл.124б, ал. 2 от ЗУТ, настоящото Решение да се разгласи с обявление на местата упоменати в същата алинея.

На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ настоящото Решение не подлежи на оспорване.

С уважение

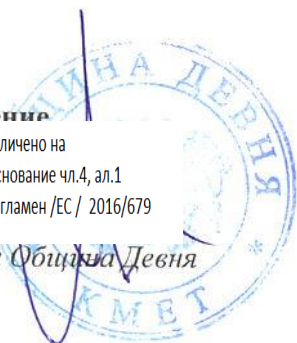
Заличено на

Основание чл.4, ал.1

Регламен /ЕС/ 2016/679

Свилен

Кмет на Община Девня



Съгласувал:

адв. Валерия Маркова

Изготвил:

арх. Симеон Георгиев

Главен архитект на Община Девня

Valeriya
Olegova
Markova

Подпис: Дата:

SIMEON
GEORGIEV
GEORGIEV

Подпис: Дата: