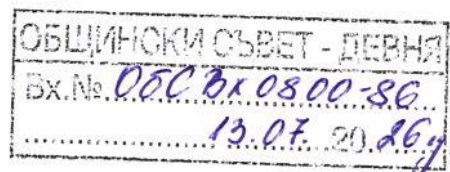




ОБЩИНА ДЕВНЯ

Изх. № Уж. 0600-73
10.07.2026г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ДЕВНЯ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от Свилен ^{Землен} Шитов
Кмет на Община Девня

Относно: Разрешение за изработване на проект подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за кв. 163 и кв. 191 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня

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

В деловодството на Община Девня са постъпили Заявления с вх. № №УТ-590/24.11.2025г., УТ-105/30.03.2026г. и УТ-105-(6)/19.05.2026г. от Стоян ^{Заличено на Основание чл.4, ал.1 Регламен /ЕС / 2016/679} Гайдаров с искане съгласно чл. 135, ал. 1 от ЗУТ разрешение за изработване на проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ IV-932, кв. 163 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня, одобрен със Заповед №483/20.04.1963г. на Заместник-председателя на Комитет по архитектура и благоустройство при МС, изменен със Заповед №2877/15.10.1965г. на Заместник-председателя на Държавен комитет по строителство и архитектура, идентичен на ПИ 20482.501.1265 по кадастралната карта на гр. Девня, одобрена със Заповед №РД-18-85/17.09.2008г. на ИД на АГКК.

Община Девня е собственик на УПИ IV-932, кв. 163 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня, идентичен на ПИ 20482.501.1265 по кадастралната карта на гр. Девня, чрез приложения към административната преписка акт за частна общинска собственост.

Стоян Атанасов Гайдаров е собственик на сгради с идентификатори 20482.501.1265.1 (жилищна сграда) и 20482.501.1265.2 (гараж), съгласно приложения към административната преписка нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот.

На 03.12.2025г. е разгледан от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) при Община Девня проекта на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ), който не е приет, изразено чрез Решение по т. 6 от Протокол №8/03.12.2025г. ОЕСУТ дава обхват на разработката като включва всички имоти в кв. 191 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня.

Със Заявление с вх. №УТ-105/30.03.2026г. е внесен коригиран проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ), включващ кв. 163 и кв. 191 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня, чрез който се изменя уличната регулация от ос. т. 425 до ос. т. 430, при която се добавя нова ос. т. 590 и се заличава ос. т. 426. При изменението на двата квартала се заличава част от нереализирана улица, при което се сливат двата квартала в нов кв. 201 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня.

През територията преминава въздушен електропровод ниско напрежение, при което застрояването на всички засегнати имоти е съобразено с изискванията на *Наредба №16/09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти*. Също така през територията преминава и водопровод Ø60 Е и канализация Ø200 Б. Окончателният проект следва да се съобрази със сервитутите на техническата инфраструктура с изискванията на *Наредба №8/28.07.1999г. за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места*.

Така представения проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) се цели привеждане на дворищнорегулационните граници на всички имоти в новообразувания кв. 201 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня в съответствие с кадастралните граници на поземлените имоти.

Проектът за изменение на действащия устройствен план не противоречи на влезлия в законна сила ОУП на Община Девня. Съгласно ОУП на Община Девня, одобрен с Решение №457 по Протокол №44/31.10.2022г. на Общински съвет – Девня, частично изменен с Решение №272 по Протокол №30/30.09.2025г. на Общински съвет – Девня. Всички имоти в обхвата на новообразувания кв. 201 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня попадат в устройствена зона „Жм“ – „жилищна зона с преобладаващо ниско застрояване“, със следните нормативни показатели:

- Плътност на застрояване (П застр.): от 20 до 60%
- Интензивност на застрояване (К инт): от 0,5 до 1,2;
- Процент на озеленяване (П озел.): от 40 до 60% с 1/3 дървесна растителност;
- Етажност ≤ 3 при Н сграда ≤ 10 м.

Във връзка изискванията на с чл. 128а, ал. 1 от ЗУТ предложението за изменение по чл. 135, ал. 2 от ЗУТ на действащия устройствен план е съгласувано с експлоатационните дружества, които са представили следните писмени становища:

- съгласувателно писмо с изх. №1534/28.04.2026г. на „ВиК-Варна“ ООД, ЕТР „Девня“, постъпило в деловодството на Община Девня под вх. №УТ-105-(4)/28.04.2026г.;

- съгласувателно писмо с изх. № ИзхК-EDN-1780#3/08.06.2026г. на „Електроразпределение Север“ АД, постъпило в деловодството на Община Девня под вх. №УТ-105-(8)/10.06.2026г.

Предвид гореописаното на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 135, ал. 1 и чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ

ПРЕДЛАГАМ:

Общински съвет - Девня да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

Разрешава изработване на проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за кв. 163 и кв. 191, чрез който се образува нов кв. 201 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня, одобрен със Заповед №483/20.04.1963г. на Заместник-председателя на Комитет по архитектура и благоустройство при МС, изменен със Заповед №2877/15.10.1965г. на Заместник-председателя на Държавен комитет по строителство и архитектура и в съответствие с действащата кадастрална карта на гр. Девня, одобрена със Заповед №РД-18-85/17.09.2008г. на ИД на АГКК. При изменението на действащия план се изменя също и уличната регулация от ос. т. 425 до ос. т. 430, при което се добавя нова ос. т. 590 и се заличава ос. т. 426.

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

1. При изработването на проекта за изменение да се използват изходни данни за имотите от кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Девня, предоставени от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. Варна;

2. Проектът като обем и съдържание да отговаря на изискванията на действащата нормативна уредба: 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 др. Да се представи като „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 обема и съдържанието на устройствените планове: 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. Всички имоти попадащи в новообразуван кв. 201 по плана на кв. „Девня“, гр. Девня попадат в устройствена зона „Жм“, съгласно ОУП на Община Девня, одобрен с Решение №457 по Протокол №44/31.10.2022г. на Общински съвет гр. Девня, частично изменен с Решение №272 от Протокол №30/30.09.2025г. на Общински съвет гр. Девня, със следните устройствени показатели: Плътност на застрояване (П застр.) $\leq 60\%$; Интензивност на застрояване (К инт.) $\leq 1,2$; Процент на озеленяване (П озел.) $\geq 40\%$; Етажност ≤ 3 при Н сграда $\leq 10\text{м}$;

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

5. Към проекта за ПУП-ИПРЗ да се представи (при необходимост) удостоверение по реда на чл. 65, ал. 4 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри;

6. Във връзка със съществуващата подземна и въздушна техническа инфраструктура, попадаща в обхвата на новообразувания кв. 201, да се спазват разпоредбите на Наредба №16/09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти и Наредба №8/28.07.1999г. за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места.

7. Изработването на проекта е за сметка на заявителя.

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

Свилен Шитов Регламен /ЕС / 2016/679

Кмет на Община Девня

Съгласувал:

адв. Валерия Маркова

Изготвили:

арх. Симеон Георгиев

Главен архитект на Община Девня

инж. Димитрина Щерева

Експерт отдел „ТС“



Valeriya
Olegova
Markova

Подпис:

Дата:

SIMEON
GEORGIEV

Подпис: GEORGIEV

Дата:

Подпис:

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

Дата: 10.08.2026