

Одобрявам:

Дата:

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП – ПРОЗ
на основание, чл. 125, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, във връзка с
чл. 124а, ал. 5 и ал. 7 и чл. 16 от ЗУТ

за поземлени имоти с идентификатори 20482.304.201, 20482.304.504, 20482.304.502, 20482.304.579, 20482.304.507, 20482.304.508, 20482.304.202, 20482.304.203, 20482.304.204, 20482.304.212, 20482.304.111, 20482.304.500, 20482.304.205, 20482.304.206, 20482.304.465, 20482.304.216, 20482.304.218, 20482.304.217, 20482.304.219, 20482.304.220, 20482.304.221, 20482.304.222, 20482.304.223, 20482.304.224, 20482.304.225, 20482.304.455, 20482.304.456, 20482.304.213, 20482.304.214, 20482.304.306, 20482.304.307, 20482.304.308, 20482.304.309, 20482.304.528, 20482.304.514, 20482.304.515, 20482.304.295, 20482.304.296, 20482.304.436, 20482.304.300, 20482.304.301, 20482.304.302, 20482.304.303, 20482.304.304, 20482.304.305, 20482.304.297, 20482.304.270, 20482.304.271, 20482.304.272, 20482.304.275, 20482.304.276, 20482.304.277, 20482.304.278, 20482.304.279, 20482.304.280, 20482.304.282, 20482.304.283, 20482.304.284, 20482.304.289, 20482.304.460, 20482.304.260, 20482.304.259, 20482.304.258, 20482.304.252, 20482.304.253, 20482.304.254, 20482.304.255, 20482.304.257, 20482.304.256, 20482.304.261, 20482.304.461, 20482.304.263, 20482.304.264, 20482.304.265, 20482.304.264, 20482.304.265, 20482.304.266, 20482.304.267, 20482.304.268, 20482.304.592, 20482.304.591, 20482.304.590, 20482.304.486, 20482.304.288, 20482.304.287, 20482.304.286, 20482.304.285, 20482.304.281, 20482.304.274, 20482.304.273, 20482.304.230, 20482.304.371, 20482.304.477, 20482.304.497, 20482.304.479, 20482.304.234, 20482.304.235, 20482.304.239, 20482.304.240, 20482.304.241, 20482.304.246, 20482.304.247, 20482.304.250, 20482.304.249, 20482.304.248, 20482.304.245, 20482.304.244, 20482.304.243, 20482.304.238, 20482.304.237, 20482.304.236, 20482.304.233, 20482.304.232, 20482.304.231, 20482.304.311, 20482.304.448 и 20482.304.314 по Кадастрална карта на гр. Девня, общ. Девня, обл. Варна с цел урегулиране и определяне режима на застрояването в тях.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

Възложител на настоящия проект: Община Девня съгласно Възлагателно писмо №2 с изх. №3000-176 от 25.11.2025г.

2. ЦЕЛ И ЗАДАЧА НА ПРОЕКТА:

Целта на проекта е създаване на устройствена основа за реализация на бъдещи инвестиционни намерения на собствениците за строеж в поземлените имоти. Да се обособят урегулирани поземлени имоти с режими на застрояване в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Община Девня;

3. ДАННИ ЗА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА:

Поземлените имоти, включени в разработката са неурегулирани. Съгласно ККРР

имат следните характеристики:

- Имотите са с НТП "Ниско застрояване". В имотите има сгради, и са запазени с ел.енергия и вода.
- Заповед за одобрение на КККР № РД-18-85/17.09.2008г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;

4. ПРЕДВИЖДЕНИЯ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ДЕВНЯ:

Съгласно одобрения ОУП на община Девня приет с Решение №457 от 31.10.2022г. на Общински съвет-Девня и обнародван в Държавен вестник бр.94/25.11.2022г., имотите попадат основно в устройствена зона „Жм“: жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване. Три от имотите попадат в зона "Пп" - Предимно производствена устройствена зона и терени, и един в зона "Оо" - зона за обществено- обслужващи дейности,

показателите за устройствените зони са следните :

Устройствена категория	Устройствени показатели				Индекс
	Макс. плътност на застр.в %	Макс. кинт	Мин. Озел. На площ в %	Макс. Кота корниз В метри	
1	2	3	4	5	7
Жилищно устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване	20-60	0.5-1.2	40-60	10	Жм
Предимно производствена устройствена зона и терени, съществуващи	60	2.0	30	-	Пп
Устройствена зона за обществено-обслужващи дейности, съществуваща	Устройството и застрояването се осъществяват след изработване на подробен устройствен план, съобразен целите на застрояване и нормативите отредени в Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и одобрен от компетентния орган, съгласно ЗУТ.				Оо

5. ДЕЙСТВАЩИ ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ:

В обхвата на имотите предмет на настоящото задание, има изработен ПУП-ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ, гр. Девня, кв. "Гъбена махала", който не е приложен.

6. ОБХВАТ НА ЗАДАЧАТА:

Подробният устройствен план – ПУП-ПРЗ, предмет на настоящето задание следва да бъде разработен в обхвата на поземлени имоти с идентификатори:

20482.304.201, 20482.304.504, 20482.304.502, 20482.304.579, 20482.304.507, 20482.304.508, 20482.304.202, 20482.304.203, 20482.304.204, 20482.304.212, 20482.304.111, 20482.304.500, 20482.304.205, 20482.304.206, 20482.304.465, 20482.304.216, 20482.304.218, 20482.304.217, 20482.304.219, 20482.304.220, 20482.304.221, 20482.304.222, 20482.304.223, 20482.304.224, 20482.304.225, 20482.304.455, 20482.304.456, 20482.304.213, 20482.304.214, 20482.304.306, 20482.304.307, 20482.304.308, 20482.304.309, 20482.304.528, 20482.304.514, 20482.304.515, 20482.304.295, 20482.304.296, 20482.304.436, 20482.304.300, 20482.304.301, 20482.304.302, 20482.304.303, 20482.304.304, 20482.304.305, 20482.304.297, 20482.304.270, 20482.304.271, 20482.304.272, 20482.304.275, 20482.304.276, 20482.304.277, 20482.304.278, 20482.304.279, 20482.304.280, 20482.304.282, 20482.304.283, 20482.304.284, 20482.304.289, 20482.304.460, 20482.304.260, 20482.304.259, 20482.304.258, 20482.304.252, 20482.304.253, 20482.304.254, 20482.304.255, 20482.304.257, 20482.304.256, 20482.304.261, 20482.304.461, 20482.304.263, 20482.304.264, 20482.304.265, 20482.304.264, 20482.304.265, 20482.304.266, 20482.304.267, 20482.304.268, 20482.304.592, 20482.304.591, 20482.304.590, 20482.304.486, 20482.304.288, 20482.304.287, 20482.304.286, 20482.304.285, 20482.304.281, 20482.304.274, 20482.304.273, 20482.304.230, 20482.304.371, 20482.304.477, 20482.304.497, 20482.304.479, 20482.304.234, 20482.304.235, 20482.304.239, 20482.304.240, 20482.304.241, 20482.304.246, 20482.304.247, 20482.304.250, 20482.304.249, 20482.304.248, 20482.304.245, 20482.304.244, 20482.304.243, 20482.304.238, 20482.304.237, 20482.304.236, 20482.304.233, 20482.304.232, 20482.304.231, 20482.304.311, 20482.304.448 и 20482.304.314, както и части от поземлени имоти общинска собственост.

За прокарване на улична мрежа от съществуващата такава до новопроектираната за кв. „Гъбена махала“ ще бъде разработен план за улична регулация отново по чл.16 от ЗУТ, тъй като предходния ПУП-ПУР **не е приложен**.

При необходимост да се проектират обръщачи в съответствие с изискванията на Наредба №РД-02-20-2 от 20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно - транспортната система на урбанизираните територии

7. СПАЗВАНЕ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА чл.125, ал.6 и ал.7 от ЗУТ :

Имотите , предмет на настоящото задание не попадат в защитени територии за опазване на културното наследство и съгласуване на заданието и плана с Министерството на културата по реда на чл.125, ал.6 от ЗУТ не се налага.

Инвестиционното намерение ще се съгласува с РИОСВ – Варна за определяне на процедури по реда на глава 6 и 7 , раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл.31 от Закона за биологичното разнообразие.

8. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА :

План за регулация по чл.16 от ЗУТ

С проекта да се създаде улична мрежа, обслужваща новообразуваните квартали и урегулирани поземлени имоти, свързана с теренните особености на територията и осигуряваща възможност за обслужване.

Новообразуваните урегулирани поземлени имоти за ниско жилищно застрояване в обхвата на плана да отговарят на чл.19, ал.1, т.3 от ЗУТ.

План за застрояване

С проекта всички проектни УПИ за жилищно строителство да се предвиди свободностоящо, ниско застрояване с кота корниз до 10 метра при показатели за устройствена зона „Жм“ , както следва : плътност до 60%, Кинт до 1.2 и минимално озеленена площ 40%. Показателите за нежилните територии и общественото обслужване да се съобразят с ОУП Девня.

В зоната се допуска изграждане на безвредни производства, като се спазват параметрите на зоната.

В проекта да се отразят трасета на съществуващите на територията подземни или надземни електропроводи и ВиК съоръжения, с които да бъде съобразено новопредвиденото застрояване. В проекта да не се допускат намалени отстояния към регулационните линии.

Проектът да се изработи в съответствие със ЗУТ, Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от 22 Декември 2003 г., изм. ДВ. Бр. 21 от 1 Март 2013г., Наредба №8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове. и одобрения ОУП на общ. Варна.

Проектът да се окомплектова със следните задължителни материали:

- Обяснителна записка;
- Проект за ПРЗ в М 1:1000;
- Други по указание на компетентния орган;

Въз основа на настоящото задание и след неговото одобряване възложителите за своя сметка ще възложат изработването на проекта за ПУП от правоспособно лице.

8. ФАЗИ НА ПРОЕКТИРАНЕ :

Проекта да се изработи във фаза „окончателен проект“ след съответната заповед за допускане издадена от съответния компетентен орган.

9. СРОК НА ПРОЕКТИРАНЕ :

Съгласно договора за проектиране и съобразно нормативно определените срокове за съгласуване и одобряване на проекта от компетентните органи и експлоатационните дружества

Съгласувал:

.....

Изготвил:
.....
Части на проекта:
по удостоверение
за ПП

