



**ОБЩИНА ВАРНА**

**КМЕТ**

*М. Архитектура 1*

03-05-2021

**ЧРЕЗ  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА**

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: <b>АУ071365МЛ_023ВН</b>
Дата: 25.05.2021

## **ДОКЛАД**

**от Иван Портних – Кмет на Община Варна**

**ОТНОСНО:** Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) за кв. 17, кв. 19, кв. 20 и УПИ ХХIII-490 „за техническа инфраструктура и трафопост“, кв. 18 по плана на ЖК „Възраждане“ IV м.р., както и улична регулация от о.т. 93 до о.т. 87 и от о.т. 105 през о.т. 106 до о.т. 118 и през о.т. 134 до о.т. 99 в обхват на ПИ 10135.3525.5, ПИ 10135.3525.2, 10135.3525.3, 10135.3525.6, 10135.3525.7, 10135.3525.8, 10135.3525.9, ПИ 10135.3511.490, ПИ 10135.3511.1426 и ПИ 10135.3511.1427 по КК на район „Младост“, гр. Варна.

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

Със заявление рег. №АУ 071365 МЛ/19.07.2018 г. от „МЕГА-ЕЛИТ 75“ ЕООД, чрез пълномощник Денис Илиев, на основание Заповед №490/24.11.2016 г. на Главен архитект на Община Варна за допускане изработване на проект на ПУП, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, в условията на чл. 103, ал. 6 от ЗУТ и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, е постъпил за одобряване изработен Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) за кв. 17, кв. 19, кв. 20 и УПИ ХХIII-490 „за техническа инфраструктура и трафопост“, кв. 18 по плана на ЖК „Възраждане“ IV м.р., както и улична регулация от о.т. 93 до о.т. 87 и от о.т. 105 през о.т. 106 до о.т. 118 и през о.т. 134 до о.т. 99 в обхват на ПИ 10135.3525.5, ПИ 10135.3525.2, 10135.3525.3, 10135.3525.6, 10135.3525.7, 10135.3525.8, 10135.3525.9, ПИ 10135.3511.490, ПИ 10135.3511.1426 и ПИ 10135.3511.1427 по КК на район „Младост“, гр. Варна

Разработката е в устройствената зона е „Жк“ на площ около 25 дка, като само ПИ 10135.3525.2 е в самостоятелна устройствена зона - СМФ. Решението на ПУП-ПРЗ се основава на условията на чл. 16 от ЗУТ, което позволява промяна и преместване на новоурегулираните имоти спрямо първоначалното им местоположение с редуция (намаляване) площта на неурегулираните ПИ с 9,5 %.

При изработването на плана се оформя в цялост кв. 17, в който по предходен план е отреден само УПИ I-1424,1425. Освен него в имота се формират още 4 нови УПИ: УПИ III-490 „за спорт и атракции“, УПИ IV-8,9 „за жил. строителство“, УПИ V-3 „за жил. строителство“ и УПИ VI-2 „за жил. строителство“ в устр. зона СМФ.

На север през улица с габарит 10 м. се оформя кв. 19 в него се разполагат 4 броя УПИ: УПИ I-490 „за жил. строителство“ в устр. зона Жк - общинска собственост; УПИ II-490 „за жил. строителство“ в устр. зона Жк - общинска собственост; УПИ III-5 „за жил. строителство“ в устр. зона Жк - частна собственост; УПИ IV-6,7 „за жил. строителство“ в устр. зона Жк- частна собственост.

гр. Варна, бул. „Осми приморски полк“43

[www.varna.bg](http://www.varna.bg)



# ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

На север от кв. 19 през улица с габарит 8 м, се формира кв. 20 с 3 броя УПИ: УПИ I-490 "за техническа инфраструктура и трафопост" в устр. зона Жк - общинска собственост; УПИ II-490 "за жил. строителство" в устр. зона Жк - общинска собственост; УПИ III-490 "за публично парково пространство и трафопост" в устр. зона Жк - общинска собственост.

В кв. 18, който остава в западната част на разработваната територия, се формира УПИ XXIII-490, "за техническа инфраструктура и трафопост".

С Плана за регулация /ПР/ се предвиждат нови улици, които осигуряват достъп до всички УПИ, като част от тях се използват за транспортен достъп и към момента, но не са изградени в цялост и с всички елементи на улицата – бордюри, асфалт, маркировка и сигнализация.

С Плана за застрояване /ПЗ/ се определят възможностите за застрояване: от уличната регулация на 3 м, от съседните имоти - на 3 м от вътрешнорегулационните линии и на 5 м от дъното на УПИ. Застрояването е „свободно „ или „склучено-двойно“. За всички имоти в кв. 19 (УПИ I-490, УПИ II-490, УПИ III-5 и УПИ IV-6,7) е предвидено свързано (двойно) застрояване на два калкана, което позволява да се ползва неограничен Кинт. и плътност 80 %, съгласно чл. 27 от ЗУТ и §45, ал.1 от ПЗР ( ДВ бр./25/26.03.2019 г.).

Устройствена зона, в която попадат всички УПИ (с едно изключение УПИ VI-2, кв. 17) е „Жк“ (жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване) - със следните градоустройствени показатели съгласно ОУП на Община Варна:

- Плътност на застрояване (Пл.) – макс. 40 %
- Интензивност на застрояване (Кинт.) – макс. 2.5
- Озеленена площ (Позел.) – мин. 40 %
- Височина на застрояване –  $\leq 26$ м „за жилищно строителство“ (или  $\leq 32$ м „за административно-делово строителство“).

Режимите на застрояване на отредените УПИ „за спорт и атракции“ и УПИ „за техн. инфраструктура и трафопост“ и „за публично парково пространство и атракции“, са с намалени стойности спрямо стандартните за зона Жк, предвид спецификата на обектите за които се отреждат.

Устройствена зона, в която попада УПИ VI-2, кв. 17 е Смф, със следните градоустройствени показатели съгласно ОУП на Община Варна:

- Плътност на застрояване (Пл.) – макс. 60 %
- Интензивност на застрояване (Кинт.) – макс. 5
- Озеленена площ (Позел.) – мин. 30 %
- Височина на застрояване – неограничена – доказва се с обемно-пространствено проучване.

Към преписката е приложен Хидроложки доклад, както и специализирана схема за ВиК към Подобен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) за кв. 17, кв. 19, кв. 20 и УПИ XXIII-490 „за техническа инфраструктура и трафопост“, кв. 18 по плана на ЖК „Възраждане“ IV м.р., както и улична регулация от о.т. 93 до о.т. 87 и от о.т. 105 през о.т. 106 до о.т. 118 и през о.т. 134 до о.т. 99 в обхват на ПИ 10135.3525.5, ПИ 10135.3525.2, 10135.3525.3, 10135.3525.6, 10135.3525.7, 10135.3525.8, 10135.3525.9, ПИ 10135.3511.490, ПИ 10135.3511.1426 и ПИ 10135.3511.1427 по КК на район „Младост“, гр. Варна.



# ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

След обявяване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ е постъпило Възражение с рег. №АГУП 20000529 МЛ от 22.05.2020 г. Проектът е разгледан на ЕСУТ при Община Варна, т. 27, Протокол №16/02.06.2020 г. Възражението не е уважено, тъй като не е от заинтересувано лице по представения проект, съгласно чл. 115 от ЗУТ, не е доказана собствеността и не е нанесен в кадастралната карта, която е основа за изработване на проекта. ЕСУТ предлага да се представи в Общински съвет – Варна за одобряване на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед изложеното, следва Общински съвет да вземе следното

## РЕШЕНИЕ

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, Заповед №490/24.11.2016 г. на Главен архитект на Община Варна за допускане изработване на проект на ПУП, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, в условията на чл. 103, ал. 6 от ЗУТ и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, като се имат предвид решение по т. 27, Протокол №16/02.06.2020 г. на ЕСУТ при община Варна и административна преписка с рег. №АУ 071365 МЛ/19.07.2018 г., Общински съвет – Варна **одобрява** Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) за кв. 17, кв. 19, кв. 20 и УПИ ХХІІІ-490 „за техническа инфраструктура и трафопост“, кв. 18 по плана на ЖК „Възраждане“ ІV м.р., както и улична регулация от о.т. 93 до о.т. 87 и от о.т. 105 през о.т. 106 до о.т. 118 и през о.т. 134 до о.т. 99 в обхват на ПИ 10135.3525.5, ПИ 10135.3525.2, 10135.3525.3, 10135.3525.6, 10135.3525.7, 10135.3525.8, 10135.3525.9, ПИ 10135.3511.490, ПИ 10135.3511.1426 и ПИ 10135.3511.1427 по КК на район „Младост“, гр. Варна.

На основание чл. 215, ал. 4 от Закона за устройство на територията в 30-дневен срок от обнародването в „Държавен вестник“ решението подлежи на обжалване с жалба в два еднообразни екземпляра чрез Общински съвет – Варна пред Административен съд – Варна.

С уважение,

**ИВАН ПОРТНИХ**

Кмет на Община Варна



Съгласно Зап. № К-020/20.05.21