

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

ЗА ИЗРАБОТЕН ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ на УПИ XXII-269,151 "жил.функции" в кв.58 и изменение на улична регулация от о.т.273 до о.т.279 по плана на с.Николаевка,общ.Суворово (ПИ 51584.502.269и 51584.502.151 по КККР)

В Ъ З Л О Ж И Т Е Л : Иван Красимиров Кръстев

I. ОБЩА ЧАСТ И ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ

По силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан с акт №57, том 5, дело №877 от 2024 г. и №54, том 5, дело №874 от 2024 г. на СВп – Девня, Възложителят е собственик на поземлени имоти с идентификатори 51584.502.269и 51584.502.151 по КККР на с. Николаевка.

Проекта за ПУП-ПРЗ е по реда за изменение на подробен устройствен план и е с основание чл. 134, ал. 2, т. 1 и т.6 чл.от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и за целите на инвестиционните намерения на Възложителя за изменение на действащия дворищнорегулационен план за УПИ III-464 (ПИ 51584.502.269) и образуване на нов УПИ XXII – 269,151 ,които включва и част от ПИ 51584.502.151 представляващ НЕотчуждената част от имот пл.№464 от кадастралната основа на действащия регулационен план одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 г. .

Изработването на предстаевния проект във фаза – окончателен е след Решение на Обс съвет №33-453 взето в заседание на 31.07.2025г

Планът ще се процедира по реда на чл. 135 от ЗУТ.

II. ЧАСТ РЕГУЛАЦИЯ

Проектът за ПУП-ПРЗ е изработен върху основа от действащия регулационен план на селото и кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1730/18.10.2018 г. на изп. директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ПРЗ се предвижда изменение на действащия план с цел образуване на УПИ XXII-269,151 . За тази се цел изменя трасето на прилежащата улица,като ширината ѝ се запазва на 10 м. Основание за изменението е чл.134,ал.2,т.1- в съответния срок по чл. 208 не е започнала процедурата за отчуждаване.

При изменението северната уличнорегулационна граница се постави по южната границата на ПИ 51584.502.258 , за който ПИ не са налични актове за приложена регулация (парцел XVIII-467), т.е. придаваемата част от общинска улица-неурегулирана не е придобита.

В зоната на кръстовището при осова точка 259(от действащия план) уличнорегулационната граница се поставя по имотната граница на ПИ 51584.502.163, която граница е материализирана с масивна ограда на място. Основанието за това е също както в предходния абзац-неприложена регулация.

III. ЧАСТ ЗАСТРОЯВАНЕ

Устройствените показатели ще са съобразени с устройствената зона в която попадат имотите, а именно зона „Жм“ („Жилищна зона с преобладаващо ниско застрояване“), като за конкретните УПИ са определени следните стойности:

Табл. №1

Устройствени показатели

УПИ	Устр зона	ПИ с устан. предназнач.	Височина в метри (етажн.)	Плътност на застр.	Интенз. на застр. Кинт	Мин. озелен. площ	Начин на застр.
XXII-269,151	Жм	„за жил. функции“	10 (3)	60%	1.2	40%	е

Установените ограничителни линии на застрояване в проекта са поставени, съответно на 3 м от уличната регулационна граница, на 3 м от страничните регулационни граници и на 5 м от дъното на урегулирания имот.

V. НОРМАТИВНО-ПРАВНА РАМКА И ДОКУМЕНТАЦИЯ

При изготвянето на проекта за ПУП-ПРЗ, същият е съобразен с разпоредбите на следните нормативни актове:

- Закон за устройство на територията.
- Наредба №7 за от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.
- Наредба №8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

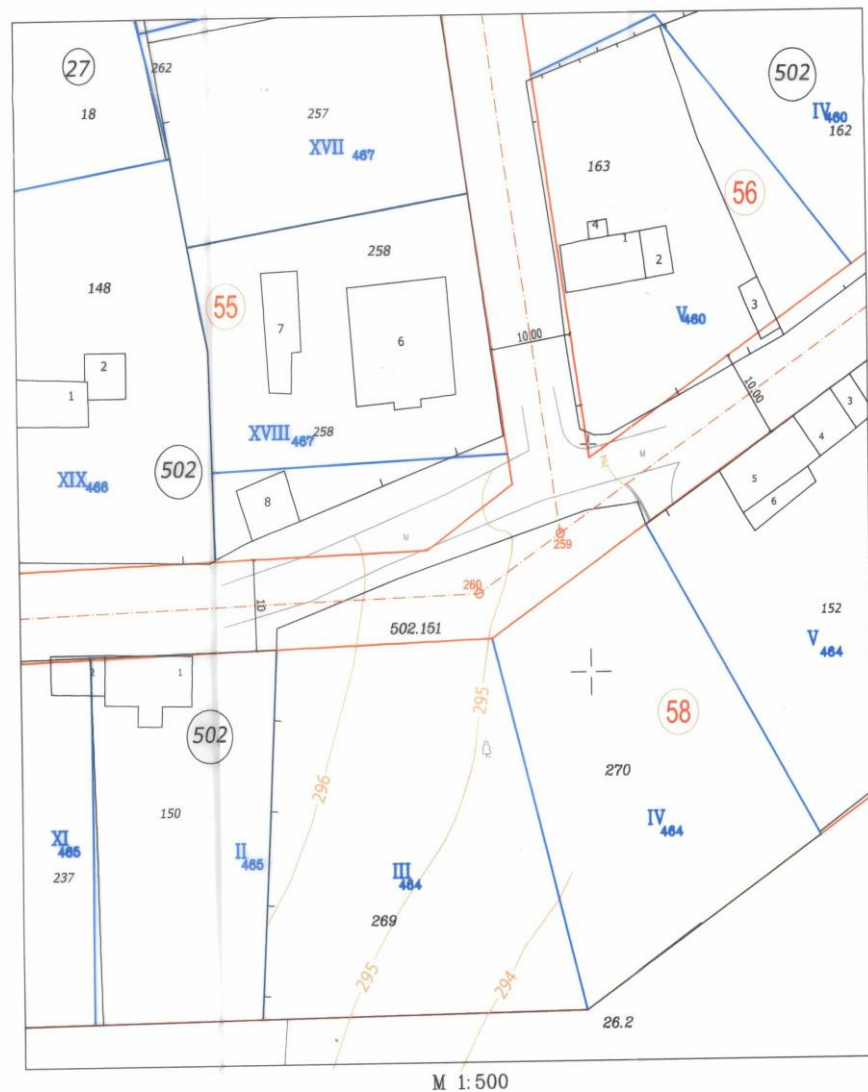
Забележка: Планът за регулация и застрояване се представя в графичен вид в М 1:500 върху недеформируема прозрачна основа и копие на хартия, както и в копие в цифров вид на магнитен носител.

Проектанти :

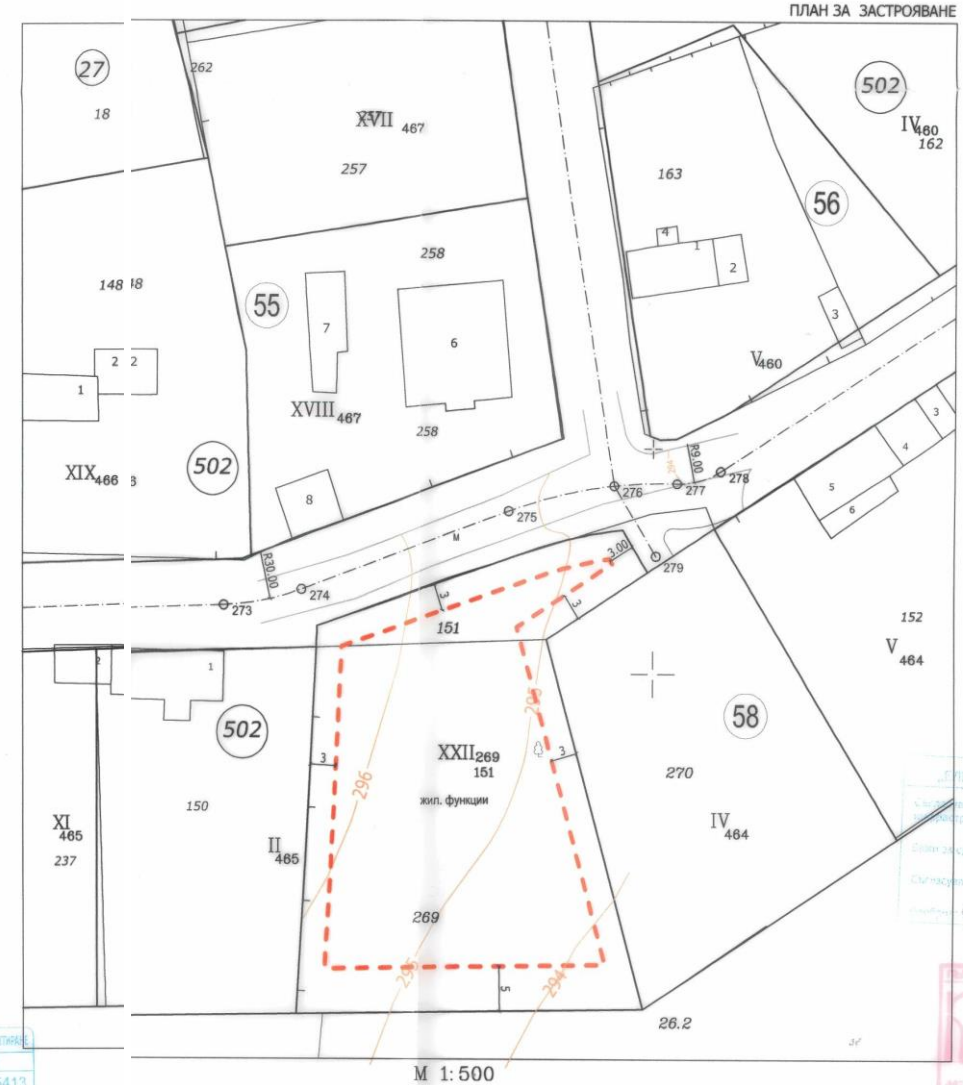
 Секция: ГПГ Част на проекта: по удостоверение за ПДП	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ Регистрационен № 05413 инж. ЯНЧО
ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТ	

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
 дата.	
	инж. ЙОРДАН

ИЗВАДКА ОТ:
1) Регуляционен план на с.Николаевка,общ.Суворово одобрен със заповед №1054 от 18.03.1964 г.
2) Кадастрална карта на с.Николаевка
одобрена със з-д №РД-18-1730/18.10.2018 на изп. директор на АГКК



ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ
за УПИ XXII 269,151 "жил.функции" в кв.58
и изменение на улична регулация от о.т.273 до о.т.279
по плана на с.Николаевка,общ.Суворово
ПИ с идентификатори 51584.502.151 и 51584.502.269 по КККР на с.Николаевка



Реална част от ПИ 151 преминаваща в
общинска публична собственост-за
"второстепенна улица" съгласно т.2 от
Решение № 33-453 от протокол № 33 от
31.07.2025г. на ОКС гр.Суворово

номер квартал	номер на УПИ	Площ на УПИ (кв.м.)	Устройствена зона	П
58	XXII 269,151	1647	ЖМ	1
	Улица от 276-от 279	46		

Позволен имп. с установено предназначение	Максимална височина [м]/етажи	Градоустройствени параметри			Начин на застрояване
		Максимална плътност на застрояване [%]	Максимална интензивност на застрояване [Кнт./хект.]	Минимална озеленена площ [%]	
жил.функции	≤10(3)	60	1.2	40	*

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ за УПИ XXII 269,151 "жил.функции" в кв.58 и изменение на улична регулация от о.т.273 до о.т.279 по плана на с.Николаевка,общ.Суворово ПИ с идентификатори 51584.502.151 и 51584.502.269 по КККР на с.Николаевка			
ОБЕКТ:	Иван К.Кръстев	ФАЗА:	Окончателен проект
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	инж. Янчо Димитров	М 1:500	
ПЛАН РЕГУЛАЦИЯ:	арх. Йордан Любенов	април 2026 г.	