



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел./факс: 054/800810,
e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>

ЗАДАНИЕ

1. ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП – ПЗ)
2. ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ОУП) НА ГР.ШУМЕН

ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ: част от територията на землището на гр.Шумен, поземлени имоти с идентификатори **83510.256.14, 83510.126.75, 83510.126.81, 83510.188.53, 83510.188.54** по КККР на гр.Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ШУМЕН

УСТРОЙСТВЕНА ОСНОВА:

Действащият Общ устройствен план на гр.Шумен е одобрен с решение № 935 по протокол №251/10.08.2011 г. на Общински съвет – Шумен, последно актуализиран с решение №1023 по протокол №49 от 25.05.2023 г. на заседание на Общински съвет Шумен, като за имотите в обхвата на заданието е установено:

1. В обхвата на поземлен имот с идентификатор 83510.256.14 по КККР на гр.Шумен територията съгласно ОУП е определена като „Обработваеми земи – ниви“ без възможна промяна на предназначението. Установена е явна фактическа грешка в ОУП на гр.Шумен, тъй като за имота има одобрен ПУП-ПЗ със Заповед РД-25-1323 от 31.07.2009 г. на Кмета на Община Шумен, съгласно който е определена устройствена зона „ПП1“ със следните устройствени показатели:
 - Характер на застрояване – ниско – ≤ 10 м,
 - Начин на застрояване – свободно,
 - Пзастр $40\% \leq 80\%$; Кинт $1 \leq 2.5$; Позел. $40\% \geq 20\%$,
2. В обхвата на поземлени имоти с идентификатори 83510.126.75, 83510.126.81 по КККР на гр.Шумен територията съгласно ОУП е определена като „Обработваеми земи – трайни насаждения“ без възможна промяна на предназначението.
3. В обхвата на поземлени имоти с идентификатори 83510.188.53, 83510.188.54 по КККР на гр.Шумен територията съгласно ОУП е определена като „Обработваеми земи – ниви“ без възможна промяна на предназначението.

ОБЩИ ДАННИ:

За поземлените имоти в обхвата на заданието е установено:

По т.1: Подадено е заявление от „Крани 2“ ООД с вх.№УТ-13-193 от 23.10.2024г., с ЕИК 206113245, с адрес за кореспонденция: област Шумен, общ. Шумен, град Шумен, ул. „Подуево“ №2А с искане разрешаване изработване на проект за ПУП-План за застрояване на поземлен имот с

идентификатор 83510.256.14 по КККР на гр. Шумен, местност „Чернювец“. Представени са следните документи:

- Скица- предложение, придружена с текстова част, която отговаря на изискванията по чл.125 от ЗУТ за определяне на Устройствена зона „Пп1“, съответстваща на одобрения за имота ПУП одобрен със Заповед РД-25-1323 от 31.07.2009г. на Кмета на Община Шумен, със следните устройствени показатели:
Характер на застрояване – ниско – ≤ 10 м.,
Начин на застрояване – свободно,
Пзастр. $40\% \leq 80\%$; Кинт. $1 \leq 2.5$; Позел. $40 \geq 20\%$,
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан с вх.рег.№3660 от 12.07.2024г., акт №44, том 11, дело 2248/2024г. в Служба по вписванията - Шумен;
- Скица на поземлен имот №15-733137-18.07.2024г., издадена от СГКК – гр. Шумен;
- Копие от действащ ПУП – ПЗ за имота, одобрен със Заповед РД-25-1323 от 31.07.2009 г. на Кмета на Община Шумен.

Заявлението е разгледано на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията по т.16 от Протокол №39 от 05.11.2024 г., като е дадено положително становище и е взето решение да се внесе докладна записка от Кмета на Общината до Общински съвет Шумен.

По т.2. Подадено е заявление от „АТЛАС ИНВЕСТ КОНСУЛТ“ ЕООД с вх.№УТ-2117-23 от 14.10.2024г., с ЕИК 160099956, с адрес за кореспонденция: област Пловдив, община Пловдив, гр. Пловдив, ул. „Полет“ №1 с искане за одобряване на проект за ПУП-План за застрояване в обхвата на имоти с идентификатори 83510.188.53 и 83510.188.54 по КККР на гр. Шумен. Представени са следните документи:

- Скица - предложение, придружена с текстова част, която отговаря на изискванията по чл.125 от ЗУТ за определяне на устройствена зона „Оо“ – обществено обслужване, конкретно предназначение – за обществено-обслужващи дейности, със следните устройствени показатели:
 - За поземлен имот с идентификатор 83510.188.53 по КККР на гр. Шумен:
Характер на застрояване – ниско – ≤ 10 м.,
Начин на застрояване – свободно,
Пзастр. $\leq 60\%$, Кинт. ≤ 1.2 , Позел. $\geq 30\%$.
 - За поземлен имот с идентификатор 83510.188.54 по КККР на гр. Шумен:
Характер на застрояване – ниско – ≤ 10 м.,
Начин на застрояване – свободно,
Пзастр. $\leq 60\%$, Кинт. ≤ 1.2 , Позел. $\geq 30\%$.
- Нотариален акт за покупко-продажба, вписан с вх.рег.№4259 от 12.07.2023г., акт №3, том 13, дело №2586/2023г. в Служба по вписванията – Шумен;
- Скица на поземлени имоти №15-1320542-15.12.2023г. и №15-1320547-15.12.2023г., издадена от СГКК – гр. Шумен.

Заявлението е разгледано на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията по т.7 от Протокол №39 от 05.11.2024 г., като е дадено положително становище и е взето решение да се внесе докладна записка от Кмета на Общината до Общински съвет Шумен.

За имотите има издадено Решение №99 по протокол №5 от 19.02.2024г. на заседание на Общински съвет – Шумен за разрешаване изработването на ПУП – ПЗ, в което е допусната фактическа грешка, като е посочено за основание допустимо изключение по чл.15 ал.4 т.8 от Правилата и нормативите за прилагане (ПНП) на ОУП на Община Шумен, без имотите да попадат в обхвата на този план, тъй като се намират в землището на гр. Шумен с ЕКАТТЕ 83510. На

основание чл. 1, ал. 2 от ПНП на ОУП на Община Шумен те не могат да се прилагат в обхвата на ОУП на гр. Шумен където попадат същите имоти. Във връзка с чл. 62, ал.2 от АПК следва да се предприемат действия за отмяна на цитираното решение на Общински съвет- Шумен.

По т.3. Подадено е заявление от „КОК ПРОПЪРТИС БЪЛГАРИЯ“ ООД с вх.№2060-12 от 14.10.2024г., с ЕИК 203544518, с адрес за кореспонденция: област Пловдив, община Пловдив, град Пловдив, ул. „Полет“ №1 с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на ОУП на гр. Шумен и ПУП - ПЗ в обхвата на имоти с идентификатори 83510.126.75 и 83510.126.81 по КККР на гр. Шумен. Представени са следните документи:

- Скица- предложение, придружена с текстова част, която отговаря на изискванията по чл.125 от ЗУТ за определяне на устройствена зона „Оо“ – обществено обслужване, със следните устройствени показатели:
 - За поземлен имот с идентификатор 83510.126.75 по КККР на гр. Шумен:
Характер на застрояване – ниско – ≤ 10 м.,
Начин на застрояване – свободно,
Пзастр. ≤ 80 %, Кинт. ≤ 2.0 , Позел. $\geq 20\%$.
 - За поземлен имот с идентификатор 83510.126.81 по КККР на гр. Шумен:
Характер на застрояване – ниско – ≤ 10 м.,
Начин на застрояване – свободно,
Пзастр. ≤ 80 %, Кинт. ≤ 2.0 , Позел. $\geq 20\%$.
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан с вх.рег.№2511 от 16.05.2024г., акт №147, том 7, дело №1487/2024г. в Служба по вписванията – Шумен;
- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан с вх.рег.№7075 от 15.11.2023г., акт №44, том 21, дело №4341/2023г. в Служба по вписванията – Шумен;
- Скица на поземлените имоти №15-1257986-27.11.2023г. и №15-518874-21.05.2024г., издадена от СГКК – гр. Шумен.

Заявлението е разгледано на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията по т.7 от Протокол №39 от 05.11.2024 г., като е дадено положително становище и е взето решение да се внесе докладна записка от Кмета на Общината до Общински съвет Шумен.

За имота има издадено Решение №84 по протокол №4 от 25.01.2024г. на заседание на Общински съвет – Шумен, в което е допусната фактическа грешка, като е посочено за основание допустимо изключение по чл.15 ал.4 т.8 от Правилата и нормативите за прилагане (ПНП) на ОУП на Община Шумен, без имота да попада в обхвата на този план, тъй като се намира в землището на гр. Шумен с ЕКАТТЕ 83510. На основание чл. 1, ал. 2 от ПНП на ОУП на Община Шумен те не могат да се прилагат в обхвата на ОУП на гр. Шумен където попада цитирания имот. Във връзка с чл. 62, ал.2 от АПК следва да се предприемат действия за отмяна на цитираното решение на Общински съвет- Шумен.

НЕОБХОДИМОСТ ОТ ИЗМЕНЕНИЕТО:

За имота по т.1. допуснатата явна фактическа грешка в ОУП пречатства реализацията на възможностите за устройство и застрояване определени с действащ подробен устройствен план за имотите, което налага отстраняване на грешката.

За имотите по т.2 и 3 предвижданията на ОУП не позволяват развитие на прилежащата територия на АМ ХЕМУС, преминаваща през землището на гр.Шумен в установените на база предварителни проучвания, подходящи за бъдещи инвестиционни предложения участъци. Инвестициите за крайпътни обекти на магистралата ще допринесат за икономическото развитие на територията на Община Шумен, поради което Община Шумен инициира създаване на устройствени предпоставки за реализирането им.

Извън конкретните имоти в обхвата на заданието, е необходимо изменение на Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на гр.Шумен, с цел уеднаквяване спрямо Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на Община Шумен, с цел постигане на равни перспективи за устройство на земеделските територии в землището на гр.Шумен с тези от останалата част в общината.

ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ПУП – ПЗ И ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП:

За имота по т.1 изработването на проект за ПУП-ПЗ е допустимо на основание чл.124а ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.134 ал.2 т.6 от ЗУТ, едновременно с проект за изменение на ОУП на основание чл.124 ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.134 ал.2 т.5 от ЗУТ и чл.134 ал.3 от ЗУТ.

За имотите по т.2 и 3 изработването на проект за изменение на ОУП на основание чл.124 ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.134, ал.1 т.1 от ЗУТ, предвид променените устройствени условия за територията, свързани с продължаващото изграждане на АМ ХЕМУС и необходимостта от уеднаквяване на устройствените условия предвиджани с ОУП на гр.Шумен, спрямо приложимия режим за изключения съгласно Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на Община Шумен.

За имотите по т.2 и 3 изработването на проект за ПУП-ПЗ е допустимо на основание чл.124а ал.1 от ЗУТ и чл.133 ал.7 от ЗУТ, в процеса на изработване на проекта за изменение на ОУП.

ПРЕДМЕТ НА ИЗМЕНЕНИЕТО:

С проекта за ПУП-ПЗ в обхват: поземлени имоти с идентификатори **83510.256.14, 83510.126.75, 83510.126.81, 83510.188.53, 83510.188.54** по КККР на гр.Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен да се определят устройствена зона и устройствени показатели, както следва:

1. В обхвата на поземлен имот с идентификатор 83510.256.14 по КККР на гр.Шумен:
 - Устройствовна зона „Пп1“
 - Характер на застрояване – ниско – ≤ 10 м,
 - Начин на застрояване – свободно,
 - Пзастр $40\% \leq 80\%$; Кинт $1 \leq 2.5$; Позел. $40\% \geq 20\%$,
2. В обхвата на поземлени имоти с идентификатори 83510.126.75, 83510.126.81 по КККР на гр.Шумен:
3. В обхвата на поземлени имоти с идентификатори 83510.188.53, 83510.188.54 по КККР на гр.Шумен:

С проекта за изменение на Общия устройствен план на гр.Шумен в обхват: поземлени имоти с идентификатори **83510.256.14, 83510.126.75, 83510.126.81, 83510.188.53, 83510.188.54** по КККР на гр.Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен да се определи устройствена зона идентична на определената със съответните ПУП-ПЗ и устройствени показатели определени за съответната зона съгласно действащите ПНП на ОУП на гр.Шумен.

Да се актуализират ПНП на ОУП на гр.Шумен относно устройството на земеделски територии, като се предвидят аналогични на определените в **раздел 6 Устройство на земеделските територии** изключения за промяна предназначението по чл.15 ал.4 от ПНП на ОУП на Община Шумен.

ГРАФИЧНА ЧАСТ:

1.Извадки от действащия Общ устройствен план на гр.Шумен е одобрен с решение № 935 по протокол №251/10.08.2011 г. на Общински съвет – Шумен, последно актуализиран с последно

актуализиран с решение №1023 по протокол №49 от 25.05.2023 г. на заседание на Общински съвет Шумен.

2. Скица-предложение за изменение на ОУП на гр.Шумен

За имотите в землището на гр.Шумен в обхвата на заданието са приложени отделни графични материали групирани, както следва: 1. За имот 83510.256.14; 2. За имоти 83510.126.75, 83510.126.81 и 3. За имоти 83510.188.53, 83510.188.54.

ФАЗИ НА ПРОЕКТИРАНЕ:

ЕДНОФАЗНО – ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ, на основание чл.126 ал.5 от ЗУТ

ПРОФ. ХРИСТО ХРИСТОВ

Кмет на Община Шумен