

ОБЕКТ: ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ по чл. 110 ал. 1 т. 1 от ЗУТ, в обхват част от кв.643г по плана на гр.Шумен: УПИ: I-Жилищно строителство , III-КЖС и озеленяване, IV-КЖС, озеленяване и гаражи, Озеленяване, V-техническа инфраструктура; улични отсечки между о.т.9561, 9561а(проектна) и 9540, и о.т.95616 (проектна) до 9523в (проектна)
/ИЗМЕНЕНИЕ на действащ план на основание на чл.134 ал.2 т.1. от ЗУТ, във връзка с чл.208 от ЗУТ и §8 ал. 2, т.3 от ЗИ на ЗУТ/
ЧАСТ: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ
ФАЗА: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ЧАСТ: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

ОБХВАТ: част от квартал 643г , по плана на гр.Шумен, общ. Шумен, обл.Шумен,

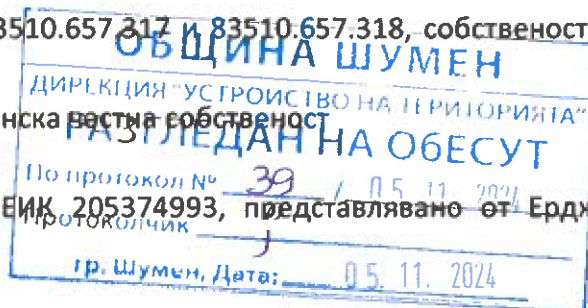
- урегулирани поземлени имоти номера: I-Жилищно строителство , III-КЖС и озеленяване, IV-КЖС, озеленяване и гаражи, Озеленяване, V-техническа инфраструктура,
- улични отсечки между о.т.9561, 9561а(проектна) и 9540, и о.т.95616 (проектна) до 9523в (проектна)

ОБХВАТ ПО КККР на гр.ШУМЕН, общ. Шумен ,обл. Шумен:

ПИ с идентификатори 83510.657.316, 83510.657.317 и 83510.657.318, собственост на „ДЖАНИ ГРУП“ ЕООД,

ПИ с идентификатор 83510.657.49, общинска частна собственост

Възложители: „ДЖАНИ ГРУП“ ЕООД ЕИК 205374993, представлявано от Ерджан Хаккъ, ОБЩИНА ШУМЕН



I.ИЗХОДНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАПОЧВАНЕ НА ПРОЕКТИРАНЕТО - НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ДАННИ:

- Актуална извадка от КККР на гр. Шумен в обхвата на ПИ с идентификатори 83510.657.316, 83510.657.317 и 83510.657.318 и съседните им имоти, предоставена чрез електронния портал на АГКК - КАИС;
- Документи за собственост на ПИ 83510.657.316:
 - нот.акт № 199, том 11 , дело № 2364/23.06.2023 год.
 - актуална скица от АК - № 15-100936 – 02.02.2024 год.
- Документи за собственост на ПИ 83510.657.317:
 - Нот.акт № 90, том 1, дело № 891/18.01.2024 год.
 - актуална скица от АК - № 15-100936 – 02.02.2024 год.
- Документи за собственост на ПИ 83510.657.318:
 - Нот.акт № 76, том 2, дело № 288/08.02.2024 год.
 - актуална скица от АК - № 15-143881 – 13.02.2024 год.
- Извадка от действащия план за регулация на гр.Шумен, предоставен в цифров вид от Община Шумен.

II. НОРМАТИВНА И УСТРОЙСТВЕНА ОСНОВА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

II.1. ПРИЛОЖИМА НОРМАТИВНА УРЕДБА:

- ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, ИЗМ. ДВ. БР.94 ОТ 12 НОЕМВРИ 2021Г.;

ОБЕКТ: ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ по чл. 110 ал. 1 т. 1 от ЗУТ, в обхват част от кв.643г по плана на гр.Шумен: УПИ: I-Жилищно строителство, III-КЖС и озеленяване, IV-КЖС, озеленяване и гаражи, Озеленяване, V-техническа инфраструктура; улични отсечки между о.т.9561, 9561а(проектна) и 9540, и о.т.95616 (проектна) до 9523в (проектна)
/ИЗМЕНЕНИЕ на действащ план на основание на чл.134 ал.2 т.1. от ЗУТ, във връзка с чл.208 от ЗУТ и §8 ал. 2, т.3 от ЗИ на ЗУТ/
ЧАСТ: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ
ФАЗА: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

- НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ИЗМ. ДВ. БР.21 ОТ 1 МАРТ 2013Г.;
- НАРЕДБА № 8 ОТ 14 ЮНИ 2001 Г. ЗА ОБЕМА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 22 ОТ 2014 Г., В СИЛА ОТ 11.03.2014 Г.);

II.1.ДЕЙСТВАЩИ ЗА ТЕРИТОРИЯТА УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Действащ ПУП за територията в обхвата на предложението: Застроителен и регулационен план на гр.Шумен, ЖК „Млада гвардия“, действащ на основание §6 ал.1 от ПР на ЗУТ.

Действащ ОУП за територията в обхвата на предложението: ОУП на гр.Шумен, одобрен Решение №935 по протокол №51 от 10.08.2011г. и актуализиран с Решение № 919 по протокол № 37 от 25.10.2018г.

III. УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

III.1.ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ:

С плана за застрояване ще се нормира бъдещото застрояване в новообразуваните УПИ II и III, съгласно ПРОЕКТА, ЧАСТ ПЗ.

III.2.ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ:

С плана за регулация се урежуира на територията в описания обхват по нов начин, при следните условия:

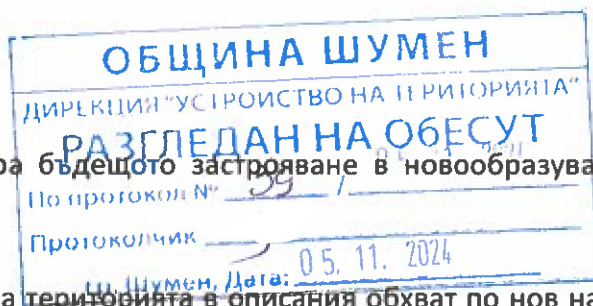
III.2.1. Прокарват се нови улични отсечки с начало нова о.т.9561а на ул.Софийско шосе, по посока ул.Асен Златаров до о.т.9540, и по посока улица с о.т.9523-9523а-9523б-9523в, до нова о.т. 9523в. Уличните отсечки се проектират с габарити съгласно техническото решение определно с комукационно-транспортно проучване извършено от инж.Т.Минева, приложено към разработката при допускане на изменението.

III.2.2. С прокарване на новите улични отсечки и за осигуряване на ширина за велоалея по продължение на южната граница на кв.643г, се видоизменят очертанията му, и се образуват нови кв.643д и кв.643е.

Конкретното проектно решение е съобразено с изискванията на Община Шумен, определени в административния акт за разрешаване изработването на ИПУП.

III.2.3. В новообразувания кв.643е се урежуират ПИ с идентификатори 83510.657.316, 83510.657.317 и 83510.657.318 в един новообразуван УПИ, с проектен номер II, с конкретно предназначение „За жилищни функции“ и граници, определени съгласно СКИЦАТА-ПРЕДЛОЖЕНИЕ - част ПР. Образова се нов УПИ за ПИ 83510.657.49 с проектен номер III, с конкретно предназначение „За жилищни функции“.

III.2.4. Във връзка с измененията по т.III.2.1. и т.III.2.2. се урежуират по нов начин и се преномерират в новите квартали УПИ I - Жилищно строителство, III - КЖС и озеленяване, IV-КЖС, озеленяване и гаражи, УПИ без номер с отреждане „Озеленяване“ в кв.643г, съгласно



ОБЕКТ: ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ по чл. 110 ал. 1 т. 1 от ЗУТ, в обхват част от кв.643г по плана на гр.Шумен: УПИ: I-Жилищно строителство , III-КЖС и озеленяване, IV-КЖС, озеленяване и гаражи, Озеленяване, V-техническа инфраструктура; улични отсечки между о.т.9561, 9561а(проектна) и 9540, и о.т.9561б (проектна) до 9523в (проектна)
/ИЗМЕНЕНИЕ на действащ план на основание на чл.134 ал.2 т.1. от ЗУТ, във връзка с чл.208 от ЗУТ и §8 ал. 2, т.3 от ЗИ на ЗУТ/
ЧАСТ: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ
ФАЗА: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

СКИЦАТА-ПРЕДЛОЖЕНИЕ - част ПР.

IV. НЕОБХОДИМОСТ И ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ИПУП-ПР. ПРАВНИ ДЕЙСТВИЯ.

Необходимостта от изработване на настоящия проект за изменение на ПУП - ПРЗ е обусловена от намерението на възложителя „ДЖАНИ ГРУП“ ЕООД да извърши застрояване на собствените си имоти, за което се налага същите да се урегулират като самостоятелен УПИ с нов режим на устройство, при съобразяване с намеренията на Община Шумен.

ПРОЕКТЪТ за ИПУП-ПРЗ в посочения обхват по плана на гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, относно новия режим на устройство и застрояване по т. III.1 и III.2. е допустим на основание чл.134 ал.1 т.1 от ЗУТ, тъй като са настъпили съществени промени в устройствените условия, при които е бил съставен действащият план - изцяло нов закон (ЗУТ) и нов ОУП на гр.Шумен.

ПРОЕКТЪТ за ИПУП-ПРЗ - част ПР, при условията описани по т.III не противоречи на действащата нормативна уредба и е допустим на основание чл.134 ал.1 т.1, във връзка с чл.208 от ЗУТ, и на §8 ал.2 т.3 от ПР на закона за устройство на територията (ЗУТ).

Във връзка с тази преценка е издадена заповед за разрешаване изработването на ПУП - ПРЗ №РД-25-1716/24.06.2024 г. на Кмета на Община Шумен, поправена относно допуснатата очевидна фактическа грешка със Заповед №РД-25-1961/06.07.2024 г.

V.ЕТАПИ НА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП – ПР ЕДНОФАЗНО - ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

Въз основа на горното изложение се предлага:

На основание чл. 129 ал. 2 от ЗУТ, при условията на чл.134 ал.1 т.1 от ЗУТ, да бъде одобрен приложеният Проект на ПУП – ПРЗ за изменение на действащ план за регулация на гр.Шумен.

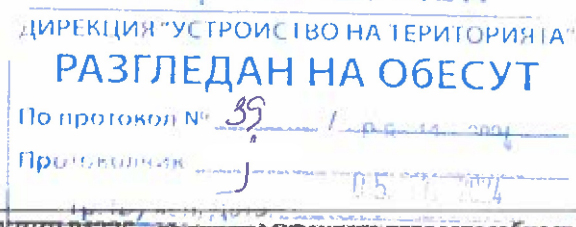
ГРАФИЧНИ МАТЕРИАЛИ:

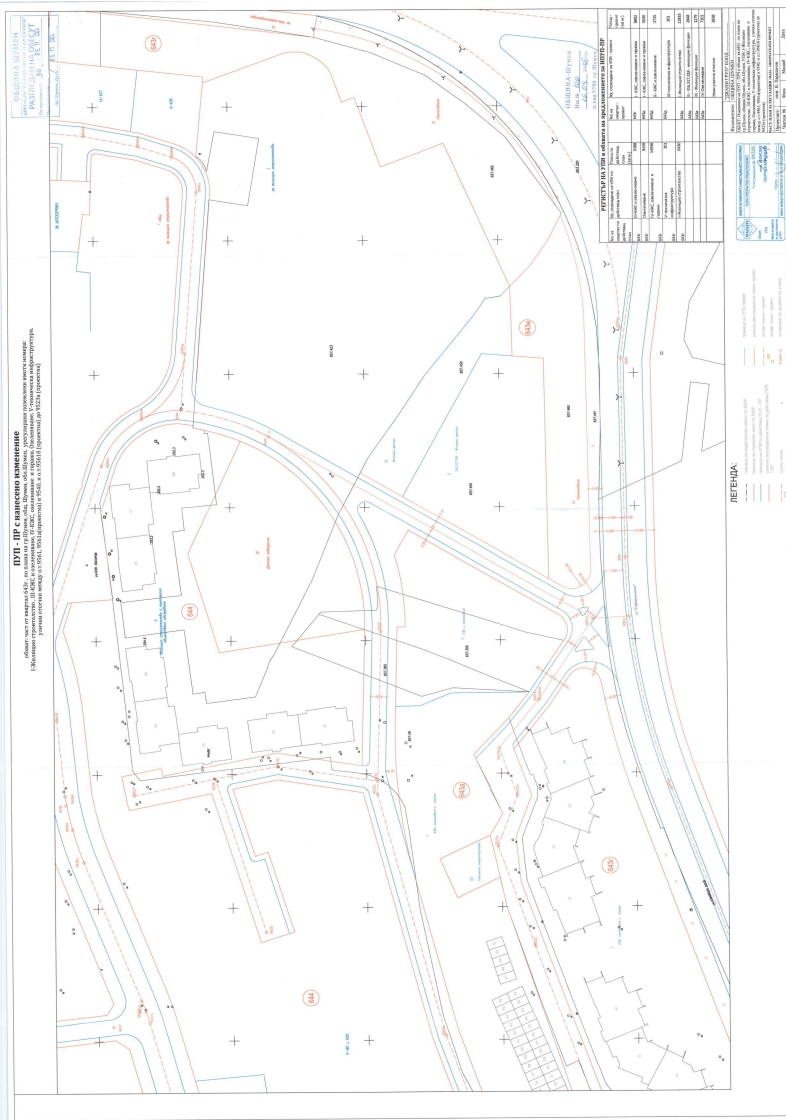
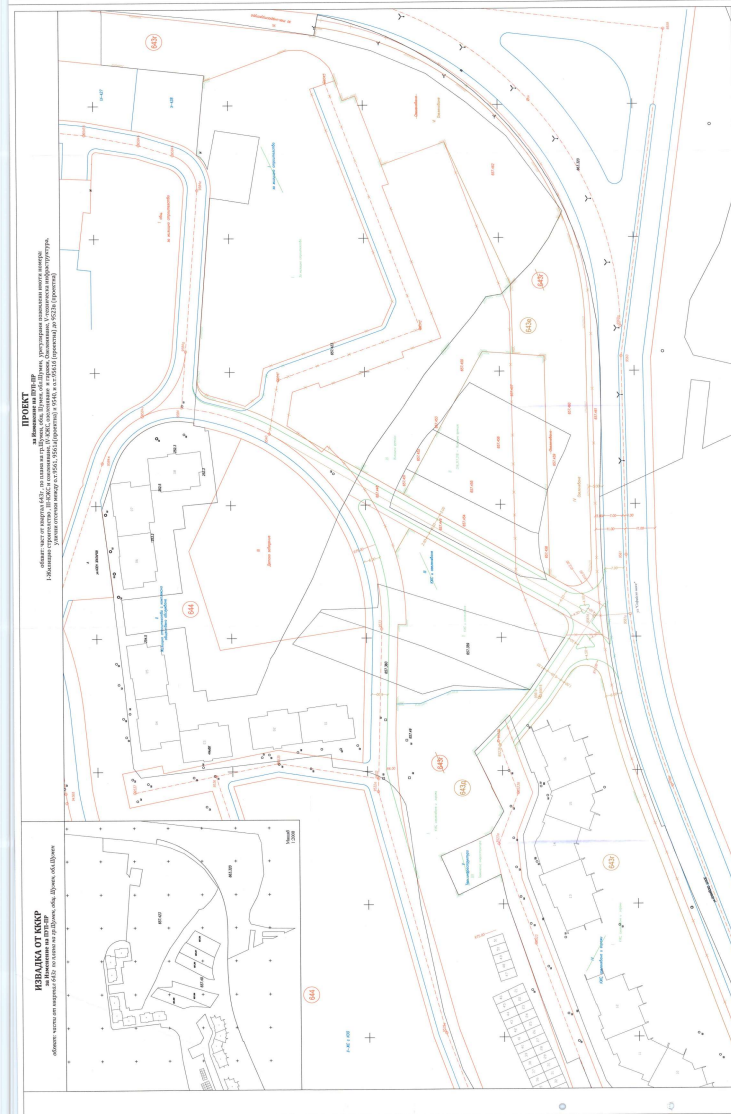
Представяват 3 бр. чертежи – оригинали на непрозрачна основа в М 1:500.

Оформянето на графичните материали на проекта за ПУП (ПР) е съобразено с изискванията на Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Проектант:

/инж. В. Хараланов /





ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ на П У П - П Р З за
ПИ 83510.657.316, ПИ 83510.657.317 и
ПИ 83510.657.318, кв.643е, гр.Шумен

ЧАСТ: Архитектурно-устройствена

ФАЗА: П У П - П Р З

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Джани груп“ЕООД

ОБЩИНА ШУМЕН	
ДИРЕКЦИЯ УСТРОИСТВО НА ТЕРИТОРИЯ	
РАЗГЛЕДАН НА ОБЕСУТ	
По протокол № <u>39</u>	/ 05.11.2024
Протоколчик _____	
гр. Шумен, Дата: <u>05.11.2024</u>	

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

Проектът се разработва съгласно Заповед за допускане №РД-25-1716 от 26.06.2024 год.на Кмета на Община Шумен.

Имотите, предмет на настоящия проект, се намират в гр.Шумен, в североизточната му част и имат площ, съответно:
ПИ 657.316=964 кв.м., ПИ 657.317=885 кв.м. и ПИ 657.318=999 кв.м.
Трайното предназначение на територията е УРБАНИЗИРАНА.

Този ПУП-ПРЗ служи:

1. За урегулиране на имотите, обединяването им в едно УПИ II-316,317,318;

2. Конкретизиране на устройствените показатели и уточняване характера на застрояването в зоната;

3. Осигуряване на комуникационен достъп до този нов имот, съгласно разработеният План за регулация.

П У П - П Р З

1. В посоченият, обединен имот УПИ II-316,317,318, желанието на Възложителя е да се реализира многофамилна жилищна сграда. Не се предвижда отрицателно въздействие на околната среда и човешкото здраве. Съгласно приетият ОУП на Шумен този обединен имот попада в устройствена зона за жилищни нужди с комплексно застрояване-**Жк**.

2. Имотите се намират в северната част на гр.Шумен, северно от „Арена Шумен“.

3. Размерът и границите на имотите са съгласно приложените актуални скици от кадастъра.

Строителството е традиционно. Извозването на хумуса и строителните отпадъци ще се предприеме от Общината на база строително разрешение.

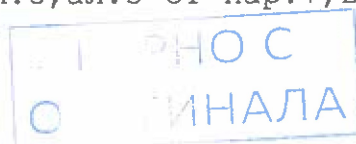
4. При предвиденото инвестиционно намерение не се нарушават природни запаси и ценни ресурси, собственост на общината и държавата.

5. Площта на обединеният имот, предвиден за застрояване е общо 2848 кв.м.

6. Имотът не попада в охранителни или сервитутни зони обвързани с опазване на околната среда.

7. Поземленият имот и трасетата на бъдещи инфраструктурни връзки не засягат площи от зелената система на града.

Планът се изработва съгласно чл.5, ал.3 от Нар.7, във връзка с чл.4, ал.7. Този план въвежда:



1. Устройствена зона – **Жк** – жилищна, с комплексно застрояване. Същата СЕ НОРМИРА, съгл. Наредба 7, чл. 19, ал. 1 и във връзка с ОУП. Проектът предлага следните норми:

- ◆ максимална височина на застрояването – неограничена;
- ◆ плътност на застрояването – 20 – 50%;
- ◆ интензивност на застрояването – 0,6 – 2,5;
- ◆ озеленяване – 40 – 60%.

2. Конкретното предназначение на имота е за жилищни функции.

3. Начин на застрояване – свободно застрояване в обединения имот.

4. Характер на застрояване – Н – неограничена.

5. Стойности на показателите за застрояване съгласно ОУП и Заповедта за допускане изработването на ПУП са:

Устройствени показатели:

Площ на УПИ II-316, 317, 318 – 2848 кв.м.

	Норматив ОУП:
Плътност на застрояване	50% макс.
Интензивност	2,5 макс.
Озеленяване	40% мин.
Максимална вис. на застрояване	неограничена.

Приложени:

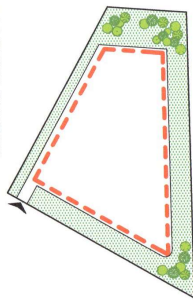
Проект за изменение на ПУП-ПЗ – 3 бр. папки

Проект за изменение на ПУП-ПР – 3 бр. папки

10.2024 год.
гр. Шумен

Съставил: 
/арх. В. Колев/

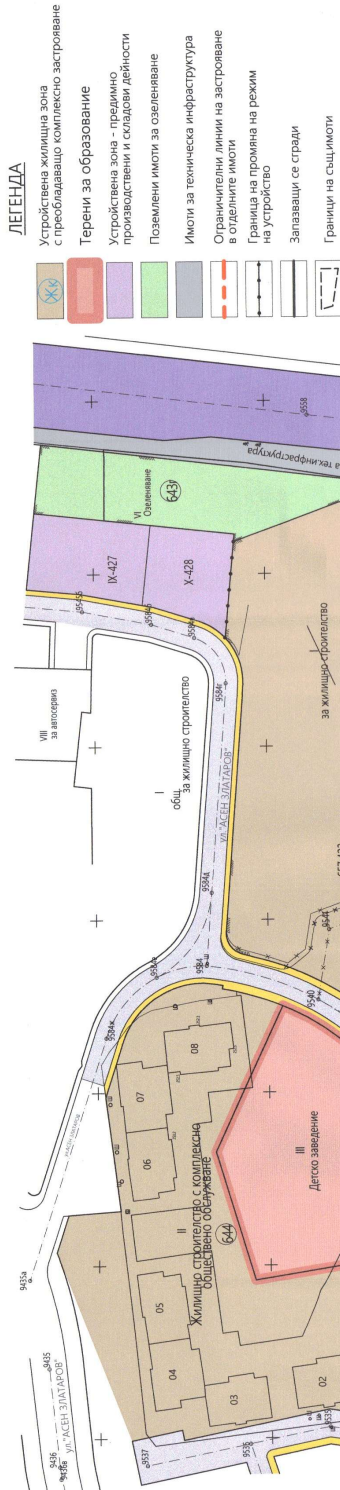
СХЕМА НА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ



Площ на новообразуван имот = 2848 кв. м.
Озеленяване мин. 40% = 1139.20 кв. м.
в т.ч. 1/3 = 380 кв. м. - висока растителност

Съществуващи имоти, собственост на "Джани груп" ЕООД:
ПИ 83510.657.316 - площ = 964 кв. м.
ПИ 83510.657.317 - площ = 885 кв. м.
ПИ 83510.657.318 - площ = 999 кв. м.
Площ на новообразуван УПИ II-316.317.318 = 2848 кв. м.

№ на квартала	№ на поз. имот	устройствена зона	предназначение	Н макс. височина	в м.	устройствени показатели, съгласно Нар. 7/2003 год.				начин на застрояване
						Плостр.	Кинт.	Поз.	свободно	
№ на квартала	№ на поз. имот	устройствена зона	предназначение	Н макс. височина	в м.	норма чл.19	норма чл.19	норма чл.19	свободно	начин на застрояване
643 е	83510.657.316	Жк	жилищни функции	Н макс. неограничено	20 - 50%	0.6 - 2.5	40% - 60%	свободно	свободно	свободно
643 е	83510.657.317	Жк	жилищни функции	Н макс. неограничено	20 - 50%	0.6 - 2.5	40% - 60%	свободно	свободно	свободно
643 е	83510.657.318	Жк	жилищни функции	Н макс. неограничено	20 - 50%	0.6 - 2.5	40% - 60%	свободно	свободно	свободно

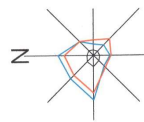


ЛЕГЕНДА

- Устройствена жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване
- Терени за образование
- Устройствена зона - предимно производствени и складни дейности
- Поземлени имоти за озеленяване
- Имоти за техническа инфраструктура
- Ограничителни линии на застрояване в отделните имоти
- Граници на посрещана на режим на устройство
- Запазващи се сгради
- Граници на същимоти

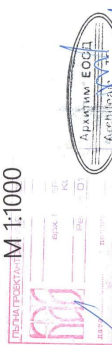
КОМУНИКАЦИОННО-ТРАНСПОРТНИ ЕЛЕМЕНТИ

- Път от републиканската пътна мрежа
- Обслужващи улици
- Паркинги
- Тропуари
- Велоплеа



ИЗМЕНЕНИЕ на ПУП-ПРЗ
за ПИ 657.316, ПИ 657.317 и ПИ 657.318
за кв.643е, гр.Шумен

М 1:1000



ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ
М 1:1000

ОБЩИНА ШУМЕН
ДИРЕКЦИЯ ЗА УРБАНО-ТЕРИТОРИАЛНО
РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ОБСЕТ
По протокол № 39, от 05.11.2021
Протоколиране: 05.11.2021

Проектант: Вълкож
/за Джани груп ЕООД - Е-Хаккы/
/арх. Колев/
п. 04.09.2021 г. Шумен