



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР
9900 гр. Нови пазар, ул. "Васил Левски" № 3
тел./факс: +359 +0537 / 40-15
e-mail: obs_npazar@abv.bg



Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2008

РЕШЕНИЕ
№ 396

по Протокол № 33 от 27.10.2017 год.
от редовно заседание на Общински съвет Нови пазар

Относно: Одобряване проект за изменение на ПУП-ПР на кв. 44 и кв. 44^а по плана на гр. Нови пазар.

(общ брой гласували съветници: 19 в т.ч.: „ЗА” – 13, „ПРОТИВ” – 3, „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ” – 3)

На основание чл. 21, ал. 2, във връзка с ал. 1, т. 11 ЗМСМА и чл. 129, ал. 1 ЗУТ, във връзка с чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

Одобрява Проект за частично изменение ПУП-ПР /Плана за регулация/ на кв. 44 и кв. 44а по плана на гр. Нови пазар, съгласно който:

- В кв. 44 по плана на гр. Нови пазар, УПИ – I "Обществен център", се разделя на два самостоятелни УПИ с проектни номера, както следва: УПИ – I "Обществен център" и УПИ-II "За ООД";

- УПИ I „Озеленяване”, УПИ II и III отредени за „Ниско-етажно жил. строителство” в кв. 44а и УПИ II, III и IV, отредени за „Ниско-етажно жил. строителство”, в кв. 44 се обединяват в едно УПИ с проектен номер УПИ II „ПАРК”, като отпада част от улична регулация от ОК864 до ОК866в.

- новообразуваните проектни УПИ се обединяват в един квартал с проектен номер 44, а квартал 44А се заличава.

- проектира се тупик с проектни ОК866г-ОК866д-ОК866е нанесени в проекта за изменение ПУП-ПР на кв. 44 и кв. 44а по плана на гр.Нови пазар.

Приложение:

1. Препис от Становище по чл.135,ал.4 от ЗУТ на гл.арх.Красимир Генов.
2. Препис от Протокол от общественото обсъждане на ОУП от 18.04.2017год.

АНГЕЛ КУЦАРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР

СТАНОВИЩЕ

съгласно чл. 135, ал.4 от ЗУТ

на арх. КРАСИМИР ГЕНОВ – Гл. Архитект на Община Нови пазар

ВЪВ ВРЪЗКА СЪС

Доклад на Кмета на Община Нови пазар Ивайло Камаджиев

I. СЪЩНОСТ НА ИСКАНЕТО

Искането на Кмета на Общината, като лице по чл. 131 от ЗУТ и управляващ общинската собственост е на основание чл.124а, ал.1 във връзка с чл. 136, ал.1 от ЗУТ е да бъде допуснато изменението на Подробен устройствен план (ПУП – ПР) за УПИ I – „обществен център“ в кв. 44 и УПИ II – „Озеленяване“ в кв.44 а по действащия регулационен план на гр. Нови пазар, като се:

1. *Обособи нов самостоятелен УПИ III , с отрезждане „За ООД“, който да се отдели от УПИ I;*
2. *Частично отпадне улична мрежа – от ОК 866а до ОК 869*
3. *Обединяване на УПИ I на кв. 44а с УПИ II и III в кв. 44а и УПИ II,III и IV в кв. I, кв. 44 в един нов УПИ II на кв. 44 с отрезждане „Парк“.*

II. ОБОСНОВКА КЪМ ПРОЕКТА

С оглед развитието на централната градска част на гр. Нови пазар е необходимо разширението на зелената система, паркови площи и пешеходни пространства, свързващи важните социални обекти с пешеходната зона на града. Концепцията за развитие на Общината в следващия програмен период е заложена в заданието за изработване на ОУП за гр.Нови пазар.

В тази връзка кметската управа и аз като главен архитект поддържам концепцията за разширение на парк „Красива България“ и приобщаването ѝ към пешеходната зона. Предложението за изменение на ПУП-ПР за кв.44 и кв.44а са в тази насока. Изработеният и действащ към момента ПУП-ПЗР през 1998год. считам за непригоден към настоящата обществена насоченост на проекта. Заложеното малко етажно жилищно застрояване с обществено обслужващи обекти в приземния етаж (наподобяващи „градска чаршия“) не съответства на бъдещата визия на града. Още повече, че в изминалия 17 годишен период собствениците на реституираните имоти не са предприели никакви инициативи относно бъдещо застрояване в имота, което изразява тяхната незаинтересованост за облика на град Нови пазар.

Предложената концепция за развитие на зелената система е описана и в протокола от общественото обсъждане на ОУП от 18.04.2017год.

III. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

Имоти, представляващи УПИ I в кв.44 и УПИ I в кв. 44а са публична общинска собственост съгласно ЗОС.

Другите имоти са частна собственост.

За имота е приложена актуална извадка от действащата КК - скица.

Искането на заявителя е да се изготви изменение на ПУП – ПР, в съответствие с чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ.

IV. НОРМАТИВНА ОСИГУРЕНОСТ

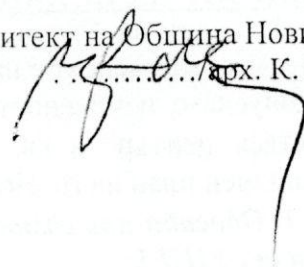
Съгласно изискванията на ЗУТ, преписката е окомплектована с необходимите документи:

- задание за проектиране, съгл. чл. 125, ал.1 от ЗУТ;
- скица предложение на ПУП – ПР;
- извадка от действащ устройствен план – ПР ;

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С ОГЛЕД НА ГОРЕИЗЛОЖЕНОТО, ПРЕДЛАГАМ НА КМЕТА НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР ДА ОДОБРИ ЗАДАНИЕТО НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 124 Б, АЛ.1 ОТ ЗУТ И ДА ВНЕСЕ ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЗА ДОПУСКАНЕ ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП – ПР ЗА УПИ I В КВ. 44 И УПИ II, В КВ. 44А ПО ПЛАНА НА ГР. НОВИ ПАЗАР .

Гл. архитект на Община Нови пазар
..... арх. К. Генов/



ПРОТОКОЛ ОТ ПРОВЕДЕНО ОБЩЕСТВЕНО ОБСЪЖДАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Днес 18.04.2017г.,

Се проведе Обществено обсъждане на ОУП Нови пазар, публичното заседание бе открито от Главен архитект на Община Нови пазар в присъствието на екипа по проекта, представители на общинска администрация и жители на община Нови пазар.

арх.Момчил Димов – представи презентация , като отбеляза, че при разработването на Предварителния проект на ОУП на община Нови пазар за консултации и сътрудничество са взели участие: Гл. арх. Красимир Генев и Гл.специалист „Инвестиционно проектиране и КС” Петя Такева

Всички части на Предварителния проект бяха докладвани от експерти по съответните части:

- арх. Момчил Димитров Димов – „Селищна мрежа и устройство на урбанизирани територии”
- д-р Димитринка Костова Христова „Икономически анализи и прогнози”
- Мариана Цанева Близнакова „Стратегическо планиране”
- инж. Теменужка Стоянова Минева – „Техническа инфраструктура и комуникационно –транспортни системи”
- арх.Ана Енчева Василев „Недвижимо културно наследство”
- Таня Чобанова „Екология и превенция на риска”
- инж.Велислав Георгиев Хараланов – „Геодезия”
- арх.Веселин Белчев Василев – „Зелена система”, " Устройство на ландшафта"
- инж.Красимира Христова Попова – „Електрически системи”
- инж.Диана Михайлова Касчиева - „Водоснабдяване и канализация”
- Георги Георгиев - Екологична оценка , околна среда

ВЪВЕДЕНИЕ

Разработката на предварителен проект за изработване на ОУПО Нови пазар е на основание Договор №337/1.06.16 г., сключен между „ЕС ПИ Консулт БГ” ООД и Общината.

Обхватът на разработката включва:

- Актуализиран опорен план на територията на Общината;
- Баланс на територията по структурни и функционални характеристики;
- Анализ на състоянието с изводи и насоки;
- Предварителен проект за ОУП;
- Правила и норми за прилагане на ОУП - предложение;
- Графична част на ОУП;
- Приложения.

Настоящият предварителен проект е съобразен с актуалната нормативна база, както и с изменения и

допълнения към други релевантни нормативни документи: ЗУТ; Наредба № 7/03 на МРРБ за ПНУОВТУЗ

Наредба № 8 /01 на МРРБ за обем и съдържание на устройствените схеми и планове; Влезли в сила ПУП-ПР и ПЗ;

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОУПО НОВИ ПАЗАР

- Пълноценно отчитане на външните връзки, като импулси за развитие и утвърждаването им като пространствени оси на развитие;
- Формиране на комплекс от устройствени мерки, целящи създаване на условия за преодоляване на установени диспропорции между отделни части на общинската територия;
- Недопускане на непрекъсната урбанизация по протежение на основните пътни артерии, крайбрежия или предпланински територии;
- Развитие на непосредствени контакти между селищната територия и природната среда.

ЗАДАЧИ НА ОУПО НОВИ ПАЗАР

- Определяне на общата структура на територията и преобладаващото предназначение на съставните и структурните ѝ части;
- Създаване на условия за вариантност при инвестиционната реализация на устройствените решения;

ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ НА ОУПО НОВИ ПАЗАР

Планът обхваща територията в адм. граници на община Нови пазар.

СЪОТВЕТСТВИЕ С ПОСТАНОВКИТЕ НА ЗАДАНИЕТО

Определя общата структура на територията, преобладаващото предназначение и общия режим на устройство и опазване на съставните ѝ структурни части. Дефинира развитието на комуникационно-транспортната инфраструктура на общината. SHU 3120 / SHU2113, Стоян Михайловски - Преселка / - Памукчий / II - 27/ с дължина 1 350 м. - има проектна готовност и предстои реализация. Създава условия за опазване и социализация на обектите на КН и природните забележителности. От общо 25 археологически НКЦ в списъка на НИНКН изх. № 0800-843 / 17.06.2016г., в АИС – Археологическа карта на България са регистрирани само две:

- Землено укрепление – 2км северно от гр.Нови пазар,

рег.карта № 1100243

- Базилика с манастирски комплекс, рег.карта № 10003263 /

21.11.2016г.

Останалите 23 археологически НКЦ в списъка на НИНКН изх. № 0800-843 / 17.06.2016г., не са пререгистрирани в АКБ. Ето някои от тях:

- Антична крепост (Динея) в землището на с.Войвода
- Средновековна крепост в м."Станата"
- Землен вал при с. Стан

РАЗВИТИЕ И УСТРОЙСТВО НА СЕЛИЩНАТА МРЕЖА ЦЕЛИ НА ОУПО:

- Баланс в разпределението на населението и жилищния фонд в Общината;
- Мерки за допълнително благоустрояване на жилищната среда, където това е необходимо;
- Възможности за обновяване на съществуващия жилищен фонд;

Отчитане потенциалът, базиран на съществуващите необитаеми жилища, като се имат предвид и качествените им характеристики (година на изграждане, годност на конструкцията, степен на благоустроеност и т.н.);

- За развиване на зелената система е предвидено увеличаване на зелените паркови и спортни площи. в населените места, и извън населените места чрез рекултивация на замърсени и нарушени терени- дспа, кариери, ерозирани площи.
- За подобряване на отдиха и туризма се увеличават площите за рекреация около водни обекти- язовири, залесени територии, други.
- Предвиждане на терени, които са с потенциал за развитие, за които ще се очертаят възможности да утвърждават селищните си функции на опорни центрове в рамките на мрежата от населени места;
- Нови жилищни зони за постоянно обитаване към селищата в Общината;

Предвидено е жилищното изграждане на определените за допълнително развитие територии на населените места да бъде с малка височина.

1. Община Нови пазар има реални възможности за териториално развитие. Не съществуват реални ограничители за разширение на регулационните граници на населените места при доказани потребности, целесъобразност и изисквания за развитие на приоритетни функционални системи.

2. Във връзка с новата характеристика и бъдещо развитие на общината, като туристически център е целесъобразно за държавните и общински гори:

- Да се въведат забранителни режими за застрояване в терените на горския фонд.
- Да се редуцират площите за дърводобив в горите около града.

3. За развитие на зелената система е целесъобразно:

- За подобряване на микроклимата и жизнената среда е предвидено и необходимо да се увеличи дървесната растителност в обособените паркови и зелени площи , край улици и пътища, реки и язовири, територии за рекреация в населените места и извън тях.
- Да се въведе препоръчителен и съответно стимулиращ режим за увеличаване дела на трайните насаждения в земеделските земи, като по този начин се осигурява естествена визуална, микро климатична и функционална непрекъснатост и пространствена обвързаност на горските масиви на планината и околността със зелената в урбанизираната територия.

4. С цел запазване на земеделската земя, която е предпоставка за развитието на туризма е целесъобразно:

- Да се въведе забранителен или щадящ режим за застрояване на висококатегорийната плодородна земя;
- Да се преоцени /на база специализирано проучване на пазара и социалните нагласи/ статута и развитието на т.н. „вилни зони“ извън градската територия;

Създаване на условия за опазване и социализация на обектите на недвижимото културно наследство на територията на община Нови пазар и предпоставки това наследство, с неговите качества и специфики, да бъде ресурс и фактор за устойчиво обществено- икономическо развитие на общината, за да се повиши благосъстоянието и самочувствието на хората от този край.

ИЗВОДИ:

- В сферата на недвижимото културно наследство преобладават археологическите обекти;
- Близостта на Община Нови пазар до общините Шумен, Преслав и Каспичан, на чиято територия има значими и с голяма притегателна сила обекти, е предпоставка за координация в стратегиите, плановите и програмите по опазване на културното наследство;
- Културните ценности, създадени от човека, са съчетани с неповторими природни дадености – релеф, гори, води, флора и фауна;

- Днес отбелязваме Международния ден за опазване на паметниците на културата. Денят се чества от 1984 година по решение на ЮНЕСКО. 18 април е повод да се привлече общественото внимание във всички страни по света към ценностите на собственото им и общочовешкото културно наследство и да се приобщят нови участници към усилията за опазването на паметниците на културата

Отношение по направената презентация взеха проектантите по съответните части, като в зала се повдигнаха следните въпроси:

Саша Стоянова – Гл.специалист „АТО и ИК“:

1.Със заповед на кмета №690/16.08.2016 година е одобрен проект за изменение на подробен устройствен план – ПУП – ПР, с който отреждането на УПИ V кв. 199 по плана на гр. Нови пазар се променя от „За озеленяване“ в „За техническа инфраструктура“.

- В предварителния проект за ОУП на община Нови пазар посоченото изменение не е отразено.

2. Със заповед на СГКК е изменена границата на ПИ 52009.18.392 – начин на трайно ползване „сметище“, по КК на гр. Нови пазар.

- В предварителния проект на ОУП изменението не е отразено.

Арх.Димов

Целта на това обществено обсъждане е да се изяснят и отразят всички възникнали въпроси относно изготвения проект. Вашето направено уточнение ще бъде включено, в окончателния проект на ОУП Нови пазар, а именно:

За УПИ V кв. 199 по плана на гр. Нови пазар се отразява отреждане „За техническа инфраструктура“.

За ПИ 52009.18.392 – начин на трайно ползване „сметище“, по КК на гр. Нови пазар, ще се нанесе коректно границата на посочения имот;

Гл.арх.Красимир Генов - предложение

1.Земите по §4, (общинска и частна собственост), северозападно от пътя за м-ст „Станата“и попадащи в част от землище 128, представляващи имоти с НТП „лозя“ да бъдат включени като терени с допустима смяна на предназначение „за жилищно строителство“ с параметри на вилни зони като тези в землище 132, (североизточно над „Бялата чешма“) - обозначени като такива с допустима смяна на предназначение за зона Ов - вилна устройствена зона.

2. Да се прецизират терените за разширение на жилищната територия, които попадат в контактната зона с разливната зона на р. Крива река.

В заключение:

Арх.Димов:

Уведомявам Ви, че всички постъпили запитвания, като и поставените въпроси в зала ще бъдат обработени и при необходимост, ще бъдат включени в при разработването на окончателния проект

Неразделна част от настоящия протокол са:

-Презентация ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР (ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ) разработена от ръководителя на екипа арх.Момчил Димов;

- Присъствен списък;

Протоколчик:

Петя Такева

Гл.специалист ИП и ИК