



REPUBLIC OF BULGARIA
NOVIPAZAR MUNICIPALITY

Mayor's phone: + 359 + 0537 /2
3466

Fax: +359 + 0537 /2 40 10

Fax: +359+0537/95530

<http://novipazar.acstre.com>

E-mail: npazar@icon.bg

novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

КМЕТ телефон: +359 + 0537 /2
3466

Факс: + 359 + 0537 /2 40 10

Факс: +359+0537/95530

Зам кмет :

телефон +359 + 0537 /95523

+359 + 0537 /95525



Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

**ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ
гр.НОВИ ПАЗАР**



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Георги Георгиев – Кмет на Община Нови пазар

ОТНОСНО: Даване на разрешение (допускане) за изработване на ПУП – ПЗ(План за застрояване) на ПИ 52009.101.984 по КК на гр.Нови пазар, Държавна частна собственост, вид територия – горска, НТП - Друг вид дървопроизводителна гора, и ПУП-ПП(Парцеларен план) за техническа инфраструктура.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Дружество „ЕКО КОМПЛЕКС СТАНАТА”ЕООД, гр.Варна, е подало заявление, заведено в деловодството на община Нови пазар с вх.№ УТ-184 от 09.04.2021 г., с искане за разрешаване изработване на ПУП(Подобен устройствен план) – ПЗ(План за застрояване) на ПИ 52009.101.984 по КК на гр.Нови пазар, за смяна предназначението на имота и отреждането му за за „Социални услуги от резидентен тип”. Имотът е Държавна частна собственост, вид територия – Горска, НТП - Друг вид дървопроизводителна гора, находящ се в месността „Станата”, северойточно от гр.Нови пазар.

Дружеството е собственик на разположените в имота сгради: профилакториум с идентификатор 52009.101.984.1 и котелно със складове с идентификатор 52009.101.984.2, изградени през миналия век за работниците от знаково за гр.Нови пазар предприятие, като съгласно представеното инвестиционно намерение, заявява намерение да възстанови съществуващия сграден фонд и да надгради и разшири дейността чрез предоставяне на социални услуги от резидентен тип – център за настаняване от семеен тип за стари хора, възползвайки се от даденостите за непосредствен контакт с природата. Инвестиционното предложение ще се реализира в рамките на поземления имот, който е с площ - 5799 кв.м.

Съгласно действащия ОУП(Общ устройствен план) на община Нови пазар, ПИ 52009.101.984 попада в зона „Ок” - Рекреационна устройствена зона, съвместима със заявеното инвестиционно намерение.

Заявлението на „ЕКО КОМПЛЕКС СТАНАТА”ЕООД, гр.Варна, с приложени: заявено инвестиционно намерение, изготвените Скица-предложение за ПУП-ПЗ на ПИ 52009.101.984 и задание по чл.125 ЗУТ, се обсъдиха в ОБЕСУТ, на заседание, проведено на 28.05.2021 г. Становището на ОБЕСУТ е, че заявеното инвестиционно намерение е съвместимо със зоната по ОУП в която попада ПИ 52009.101.984.

Правата на държавата като собственик ще се реализират по реда на Закона за горите, отчитайки разписаните разпоредби за промяна предназначението на земи в горска територия и придобиване на правото на собственост от инвеститора.

Във връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет гр.Нови пазар да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.11 ЗМСМА, чл.124а, ал.1 ЗУТ, във връзка с чл.73, ал.1, т.4, буква „Б“, чл.76 от ЗГ и подадено искане на лица по чл.124а, ал.5 ЗУТ,

РЕШИ:

1. Дава разрешение(допуска) изработването на:
 - ПУП (Подробен устройствен план) - ПЗ(План за застрояване) на ПИ 52009.101.984 по КК на гр.Нови пазар, за промяна предназначението на имота и отреждането му за „Социални услуги от резидентен тип”.
 - ПУП – ПП(Парцеларен план) за техническа инфраструктура – ВиК, ел.провод и Пътна връзка – при необходимост.
2. На основание чл.124б ЗУТ, одобрява задание по чл.125 ЗУТ.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар



ЗАДАНИЕ ПО ЧЛ.125 ОТ ЗУТ

КЪМ

ПУП за ПЛАН за ЗАСТРОЯВАНЕ за ПИ 52009.101.984, по плана на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

С проекта за изменение на действащ ПУП – ПЗ се предвижда смяна на предназначението на имот частна държавна собственост върху който има изградени сгради собственост на Възложителя.

В частта ПУП-ПЗ се предвижда уточняване на линиите за застрояване в новообразувания УПИ и устройствения статут на заварените постройки.

Проектът е разработен въз основа на задание от Възложителя „ЕКО КОМПЛЕКС СТАНАТА“ ЕООД; скица на имота; извадка от ОУП; Документ за собственост на сградите.

Възложителят на настоящия проект е собственик на сгради в ПИ 52009.101.984, по КК на град Нови пазар съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №16, том 10, рег.6242, дело 1482 от 29.07.2011 г. на Нотариус рег. №346 на Нотариалната камара, вписан в СВ-Нови пазар с акт №185, том 9, дело 1486, вх.рег. №2590 /29.07.2011 г.

Обхват: ПИ **52009.101.984**, по КК на град Нови пазар

По ОУПО, имота попада в рекреационна устройствена зона (Ок).

В собствения на Възложителя ПИ има изградени сгради с предназначение - за рекреация.

Автомобилният достъп до имота е от прилежащ местен общински път.

2. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

Предвижда се смяна на предназначението на земята в съответствие с предвижданията на ОУП – Нови пазар.

По ОУП имота попада в територия с предвидена промяна на предназначението за рекреационни и курортни дейности. Предвижда се отреждане на имота за рекреационна устройствена зона - Ок и се конкретизира предназначението му за - **Социални услуги от резидентен тип.**

Показателите на застрояване са в съответствие с предвидените по ОУП на град Нови пазар за зона Ок.

Предвижда се свободностоящо застрояване. Линиите на застрояване се поставят в на 3 метра от границите на съседните имоти и на по 3 метра от прилежащият местен общински път от север. Съществуващото заварено застрояване в имота запазва своя устройствен статут.

Новопредвиденото застрояване следва да се съобрази с необходимостта от пожарогасене в имота, като се предвиди вътрешен пожарен път с трайна настилка в съответствие с изискванията за габарит и радиуси на завиване на Наредба Из-1971.

Не се променя достъпа към имота. Запазва се съществуващият подход и портал от местният общински път от север.

3. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

Целта на инвестицията е възстановяване в експлоатация на съществуващия сграден фонд и изграждане на нов, за предоставяне на съвременни социални услуги от резидентен тип, използвайки отличните качества на средата. Целева група са граждани на общината и областта в напреднала възраст с или без необходимост от съпътстваща грижа, търсещи социализация и комфорт на обитаване в природна среда. Предвижданията за ново строителство ще могат да бъдат осъществени след промяна предназначението на територията и придобиване на собствеността върху земята по реда на закона за горите.

3.1. Социално-икономически параметри

С реализацията на строежа се цели подобрене в социално-икономическата обстановка на общинско ниво.

Възможността за осигуряване на база за социални услуги насочени към хора в напреднала възраст ще подобри качествено средата в обхвата на общината. Което ще повиши сигурността на група от гражданите на общината, по отношение на здравето и комфорта на живот.

3.2. Техноустройствени параметри

Не се предвижда изграждане на нови пътища.

Предвижда се възстановяване на съществуващи във времето мрежи на техническата инфраструктура към имота и сградите в него. Входа към имота е съществуващ. Достъпът до сградата и площадката е по трасе на съществуващ местен общински път.

3.3. Екологична допустимост

Проекта не попада в защитени зони или територии и е допустим по действащ ОУПО.

Отпадните води по време на експлоатацията ще бъдат от битов характер и ще се третираат в съответствие с действащото екологично законодателство.

Не се очаква отделянето на вредни газове и други отпадни продукти над допустимите стойности.

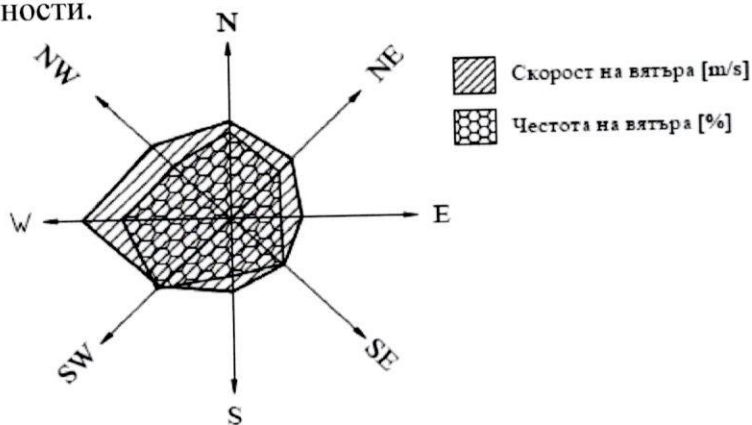


Схема 1.
Роза на ветровете за област Шумен

4. ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

ПЛОЩ – ПИ 52009.101.984		5 799 кв.м.
УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА		Ок
Показатели	По норматив	По проект
ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	< 30%	30%
КИНТ	1,5	1,5
ОЗЕЛЕНЯВАНЕ	> 50%	50%
ЕТАЖНОСТ	-	<3(<10)
НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ	е, д, с,	е, д



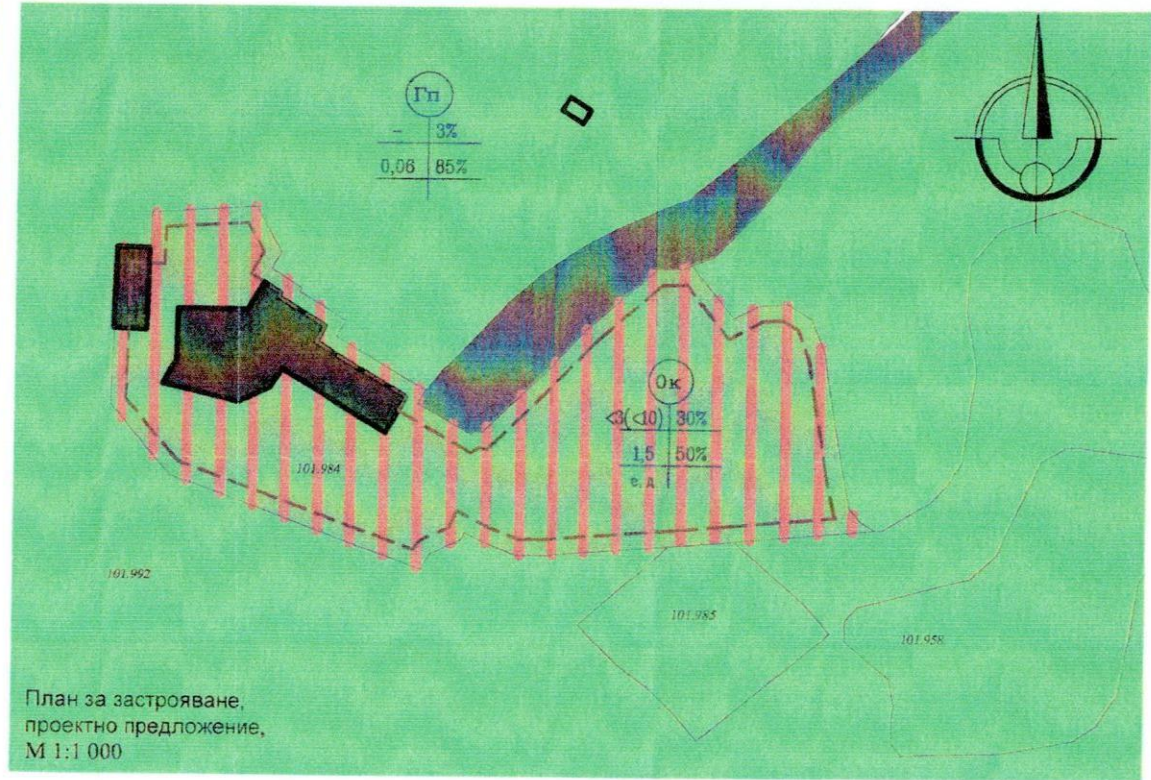
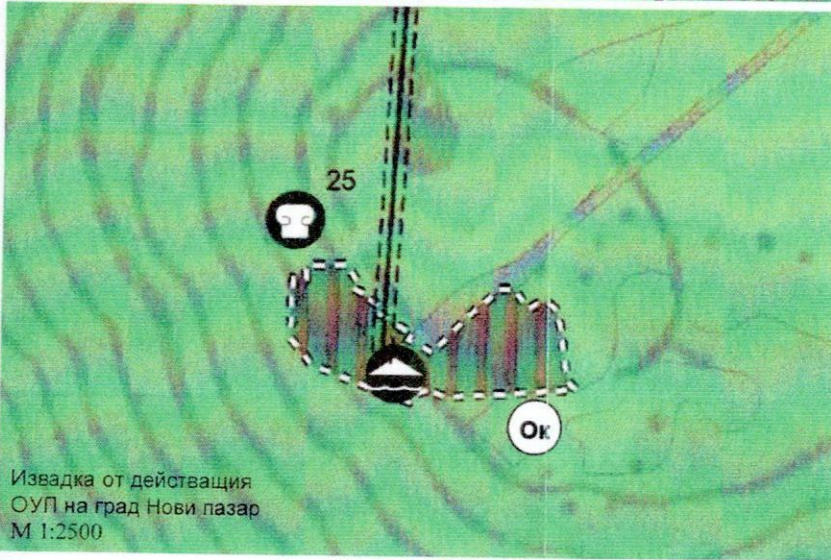
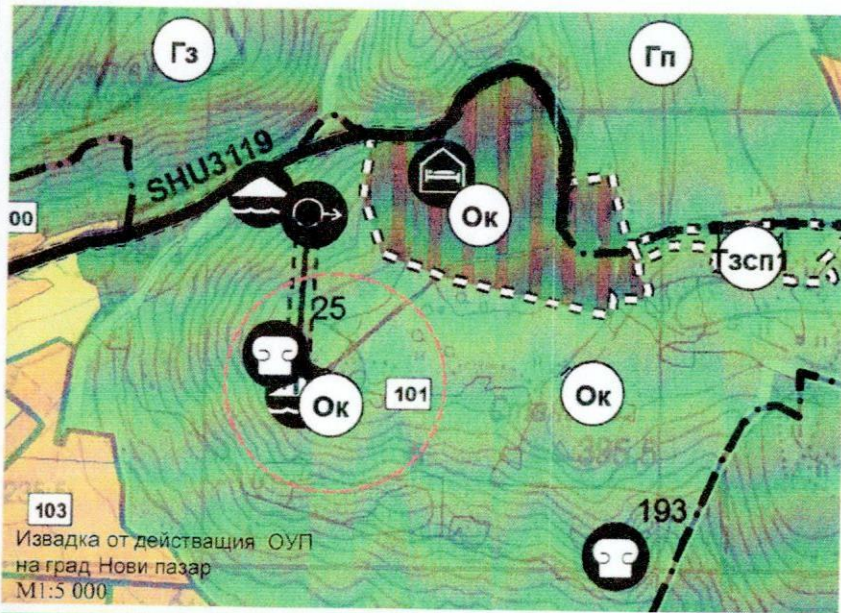
Проектант:

арх. Калин Костадинов

Одобрява заданието:

Иван Ганчев - Председател на общински съвет гр. Нови пазар

ПУП - ПЛАН за ЗАСТРОЯВАНЕ за ПИ с инд.№ 52009.101.984,
по КК на гр. Нови пазар



Номер на масив	Номер на ПИ	Устройствена зона	Потребен имот с установено предназначение	Етажност (височина в метри)		Градостроителни параметри			Начин на застрояване			Забележка
				задължителна	максимална	възможна, "по-до"	плътност на застрояване	К инт	минимално озеленяване	свободно - с	свързано в два соседни имота - д	
984	101	Ок	Социални услуги от резидентен тип	≤ 3	≤ 10		30%	1.5	50%	○	○	

Легенда:

- Местен общински път
- Горски паркове
- Ок - рекреационна устройствена зона
- Линия на застрояване
- Съществуващи сгради с устройствен статут

Обект: ПУП-ПЗ за ПИ с инд.№ 52009.101.984, по КК на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар		
Чертеж:	Скица предложение	М 1:1 000
Проектант: арх. Калин Костадинов		
Съгласували:		
Възложител:		
Дата: 03.2021	Чертеж: 1/1	