



# ОБЩИНА ВАРНА

## ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

УТВЪРДИЛ:.....П.....  
Зам.Кмет на Община Варна  
/инж. Христо Иванов/

### ПРОТОКОЛ № 29/01.08.2023 г.

Днес, 01.08.2023 г. се проведе заседание на Експертния съвет по устройство на територията при Община Варна, назначен със Заповед № 2196/30.06.2023 г. на Кмета на Община Варна

**Председател:** арх. Стоян Петков – Началник отдел „Недвижимо културно наследство“ към дирекция АГУП на Община Варна

**Зам. Председател:** арх. Десислава Борисова – директор дирекция АГУП на Община Варна

**Зам. Председател:** арх. Пламен Друмев – Началник отдел „Устройство на територията“ към дирекция АГУП на Община Варна

**Членове:**

1. инж. Красимира Божкова, инж. Виолета Денева – представители на СГКК – Варна
2. инж. Милена Ангелова Михайлова, Галя Неделчева Георгиева – представители на Министерство на земеделието и храните – ОД „Земеделие“ - Варна
3. полк. Светлозар Борисов Георгиев, Росица Иванова Сердарова – представител на Военноморски сили - Командване на ВМС
4. Славчо Илиев Славов, Мирослав Ганчев Илиев – представител на отдел „Регионална инфраструктура на отбраната - Варна“ към Министерство на отбраната
5. Инж. Анатолий Георгиев – представител на МТИТС, Морска администрация Варна
6. инж. Тодор Гичев, инж. Ганка Димитрова – представители на МЗХ – Изпълнителна агенция по горите – Регионална дирекция по горите – Варна
7. д-р Веселина Борисова Божилова, инж. Александър Николаев Попов – представители на МЗ, РЗИ – Варна
8. Дерия Ташева, Ралица Христова – представители на МОСВ-РИОСВ - Варна
9. инсп. Валери Славков Георгиев, инсп. Трифон Трифонов, гл. инсп. Антон Илиев Ангелов, ст. инсп. Галина Т. Михайлова-Иванова – представители на МВР – ГД ПБЗН – Регионална дирекция ПБЗН – Варна
10. инж. Красимир Николов, инж.г. Александър Николов – представители на „ГЕОЗАЩИТА“ ЕООД - Варна
11. арх. Марин Велчев, арх. Христо Топчиев - КАБ Регионална колегия –Варна
12. инж. Ангел Стоянов Ангелов, инж. Ростислав Златев – Представител на КИИП - Регионална колегия Варна

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

13. инж. Ваня Мирчева Георгиева, инж. Иван Христов – представител на Областна администрация Варна
14. инж. Петър Тошков Карагьозов, инж. Васил Велев – представител на "ВиК Варна" ООД
15. инж. Стелиана Иванова, инж. Ралица Михова – представител на "Електроразпределение Север" АД
16. арх. Радослав Рашев – архитект на свободна практика
17. арх. Красимира Костова - архитект на свободна практика
18. арх. Владимир Рачев - представител на Главна дирекция ИОКН при Министерство на културата.
19. Арх. Николай Рачински, арх. Димитър Петров Стефанов – представители на САБ Дружество Варна
20. Иглика Стамова – Гл. юрисконсулт при Дирекция АГУП при Община Варна
21. Петко Бойновски, Евгени Орманлиев – Дирекция ОСИСД при Община Варна
22. инж. Надя Костова, инж. Камен Ел-Хаббал – представители на Дирекция УСКОР при Община Варна
23. инж. Валентина Вълчева, инж. Стефан Манзурски – Отдел КР, Дирекция АГУП при Община Варна
24. инж. Даниела Кузманова – Дирекция ИИБ при Община Варна
25. Директор на Дирекция ПНО при Община Варна
26. адв. Олга Стайкова Стайкова – Александрова- адвокат, доц. Николина Радкова Радева – представители на Дружество на инвалидите Варна
27. Пламен Христов, Даниела Митева- представители на Общинска служба „Земеделие“
28. арх. Йордан Александров Павлов, арх. Симеон Георгиев– представител на Общински съвет- Варна
29. арх. Николета Станева– Заместник-кмет в Район „Одесос“, Община Варна

На заседанието присъстваха: арх. С. Димитров, арх. И. Жулев, арх. Е. Кючукова– Район „Приморски“, арх. Цв. Наумова – Район „Владислав Варненчик“, арх. В. Савчев, арх. М. Златева- Район „Одесос“, арх. В. Куликов- Район „Аспарухово“, Ирина Добрева – Кметство с. Тополи, арх. Г. Томова – Кметство с. Константиново и членове от състава на ЕСУТ, съгласно приложение на протокола.

### Д Н Е В Е Н Р Е Д

#### Община Варна

1. Разглеждане на заявление рег. №РД23006405ВН-004ВН/28.07.2023 г. от Директор Дирекция КДР за разглеждане предложение за поставяне на бюстов паметник на ген. Иван Колев в градинката на кръстовището на бул. „Цар Освободител“ и бул. „Ген. И. Колев“.

/Докладва арх. Стоян Петков/

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.

#### Район Владислав Варненчик

2. Разглеждане на обявен по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ ПУП-ПРЗ за УПИ X-2485 „за жил. стр.“ (ПИ 10135.4501.2485), кв. 21 по плана на СО „Ментеше“, гр. Варна, одобрен със Заповед №Г-130/21.05.2021 г. на Заместник-кмет на Община Варна, по заявление рег. №АУ054648Вл/13.06.2023 г.

Докл. Арх. Цв. Наумова

3. Разглеждане на заявление рег. №АУ068549Вл/20.07.2023 г. от „АМАТОН“ ЕООД за допускане изработване на ПУП план-извадка ПРЗ за УПИ XIV-1534 (ПИ 10135.4501.1534), кв.57 от ПП на ПУП-ПРЗ на кв.57 по плана на СО „Ментеше“, гр. Варна, приет с протокол №43/01.12.2015 г., т.48 на ЕСУТ.

Докл. Арх. Цв. Наумова

#### Район Младост

4. Разглеждане на заявление с рег. №АУ060710МЛ/ 29.06.2023 г. за допускане на ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ XI-596 „за общ. обсл.“ и УПИ XII-596 „за общ.обсл.“ (ПИ 10135.3514.609 и ПИ 10135.3514.610), кв. 24, по плана на ЗПЗ, гр. Варна.

(Докладва арх. Д. Дилов)

#### Район Одесос

5. Преразглеждане на обявения по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ IV-316 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.316), УПИ V-317 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.317), УПИ VI-318 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.318), УПИ VII-321 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.321) и УПИ VIII-322 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.322) и ПУП-ПР за УПИ „за жилищен комплекс“ (ПИ № 10135.1507.319), кв. 21 по плана на 8-ми м.р. на гр. Варна, ул. „27-ми юли“ № 24, № 26, № 28, № 30 и № 32 и ул. „Марко Балабанов“ № 11 във връзка със забележки на ЕСУТ от Протокол № 28/18.07.2023 г.

Докл. арх. М. Златева, арх. Т. Христов

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.

#### Район Приморски

6. Разглеждане на задание за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2571.1250 кв. 24 по плана на КК „Чайка“, гр. Варна, одобрен с решение №3408-7 от Протокол №35/22, 23 и 29.06.2011г. на ОбС–Варна, във връзка със забележки от Директор Дирекция АГУП в писмо рег.№АУ029507ПР-003ВН/06.07.2023г.

( арх. С. Димитров)

7. Разглеждане за приемане процедуран по реда на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ на ПУП-ПРЗ за УПИ XXIV -196 „за жил.функции“ (ПИ 10135.2723.196), кв. 72 по плана на СО „Ваялар“, гр. Варна.

( арх. С. Димитров)

8. Заявление рег.№АУ064586ПР/10.07.2023г. за предварително разглеждане по реда на чл.128 ал.9 от ЗУТ на ПУП-РУП за УПИ IV-672 (ПИ 10135.2554.342), кв. 7 по плана на ЧИЗРП и ЧКЗСП „24-ти“ м.р., гр. Варна, одобрен със Заповед №Г-40/03.02.1995г. на Кмет на Община Варна.

( арх.Д. Бояджиев, арх. Е. Кючукова)

9. Разглеждане за приемане процедуран по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на ПУП-ПРЗ за УПИ II-4152 "за жил. стр." (ПИ 10135.2552.4152), кв. 218 по плана на кв. „Изгрев“, одобрен с реш. 552-6/26-27.07.2012г. на гр. Варна. (АУ069177/07.03.23)

*-В законоустановеният срок има постъпили възражение.*

*-рег. №АУ069177ПР\_006ПР\_002ПР/01.06.2023г. от Е.Л.К.*

( арх. И. Жулев)

10. Разглеждане задание и опорен план за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2520.6795 и ПИ 10135.2520.6796, кв. 118 по плана на СО „Траката“, одобрен с Решение № 551-6/26 и 27.07.2012г. на Общински съвет–Варна, общ. Варна (Заявление с рег. №АУ062923ПР/05.07.2023г.)

( арх. С. Димитров)

11. Изменение на Заповед №139/07.03.2022г. на Гл. архитект на Община Варна във връзка с допусната очевидна фактическа грешка в изписването на кадастралния номер на имота.

(арх.и. Жулев)

12. Заявление рег.№АУ065932ПР/13.07.2023г. за допускане на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2552.2273, ПИ 10135.2552.2274, ПИ 10135.2552.2275, ПИ 10135.2552.2276, ПИ 10135.2552.2418, ПИ 10135.2552.2419, ПИ 10135.2552.2420, ПИ 10135.2552.2421, ПИ 10135.2552.2422, ПИ 10135.2552.3997, ПИ 10135.2552.4109, ПИ 10135.2552.1193, кв. 230 по плана на кв. „Изгрев“, одобрен с реш. 552-6/26-27.07.2012г. на гр. Варна.

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.

( арх. И. Жулев)

13. Разглеждане за приемане процедуран по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на ПУП-ПРЗ за УПИ I-1350 "за жил. стр." и УПИ II-1351 "за жил. стр." (ПИ 10135.2552.1350 и ПИ 10135.2552.1351), кв. 123 по плана на кв. „Изгрев“, одобрен с реш. 552-6/26-27.07.2012г. на гр. Варна.(АУ066208/01.06.23)

( арх. И. Жулев)

14. Заявление рег.№АУ066166ПР/14.07.2023г. за допускане на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2052.693, кв. 56 по плана на СО „Виница-север“, одобрен с Решение № 798-5/19.12.2012г. на Общински съвет–Варна.

( арх. И. Жулев)

15. Разглеждане на задание за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2517.5547, кв. 67, по плана на СО "Манастирски рид, Бялата чешма и Дъбравата", гр. Варна. (Заявление рег. №АУ060113ПР/28.06.2023г.)

(арх.С.Димитров)

16. Заявление рег.№АУ064193ПР/10.07.2023г. за допускане на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2510.448, кв. 45 по плана на СО „Добрева чешма“, одобрен с Решение № 272-6 по Протокол 6/28.03.2012г. на Общински съвет–Варна.

( арх. И. Жулев)

17. Заявление рег.№АУ059843ПР/27.06.2023г. за допускане на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2551.138, кв. 12 по плана на кв. „Изгрев“, одобрен с реш. 552-6/26-27.07.2012г. на гр. Варна.

( арх. И. Жулев)

18. Заявление рег.№АУ056502ПР/19.06.2023г. за допускане на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2552.1813, кв. 173 по плана на кв. „Изгрев“, одобрен с реш. 552-6/26-27.07.2012г. на гр. Варна.

( арх. И. Жулев)

19. Заявление рег.№АУ056505ПР/19.06.2023г. за допускане на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2552.1798 и ПИ 10135.2552.1801, кв. 176 по плана на кв. „Изгрев“, одобрен с реш. 552-6/26-27.07.2012г. на гр. Варна.

( арх. И. Жулев)

20. Разглеждане на задание и опорен план за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2623.4127, кв. 207 по плана на СО „Траката, Горна Трака и Ваялар“,

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.

одобрен с реш. 551-6/10, 26 и 27.07.2012г. на ОбНС гр. Варна. (Заявление рег.№АУ063912ПР/07.07.2023г.)

(арх.С.Димитров)

21. Заявление рег.№АУ059950ПР/27.06.2023г. за допускане на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2510.1601, кв. 22 по плана на СО „Добрева чешма“, одобрен със Заповед №Г-162/12.07.2007г. на гр. Варна.

( арх. И. Жулев)

#### **Район Аспарухово**

22. Преразглеждане на заявление вх. рег. №АУ063720АС\_009АС\_003АС/10.04.2023г. от Мима Иванова Иванова за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-3182 „за жил. стр.“ и УПИ XXI-3181 „за жил. стр.“ , кв. 33 по плана на местност „Ракитника“, р-н Аспарухово, гр. Варна. /ПИ 10135.5426.3181, 10135.5426.3182/, процедиран по реда на чл.128, ал. 14 от ЗУТ.

Докладва : арх. В. Куликов

23. Разглеждане на заявление с рег. №АУ067281АС/18.07.2023г. от Ивайло тоев Ченев за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.5403.4956, кв. 3 /настоящ 68 / и изменение на улична регулация от ос.т. 1218 до ос.т. 1230 местност Боровец юг, гр. Варна.

Докладва : арх. В. Куликов

#### **Кметство с. Тополи**

24. Разглеждане заявление с вх. рег. № АУ069316ТПЛ/24.07.2023 г. от името на „Мебел Финес Ефтимови“ ООД, чрез Гергана Крумова, за разглеждане и одобряване на схема по реда на чл. 56 от ЗУТ и проектна документация, с нанесено предложение за разполагане на преместваеми обекти в УПИ VI-1026 „За пром. производство“, кв. 39 /ПИ

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



**ОБЩИНА ВАРНА**  
**ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

72709.516.1028 по КК и КР на с. Тополи/ по плана на ЗПЗ-II част, з-ще с. Тополи, общ. Варна.

/Докладва Ирина Добрева/

25. Разглеждане на обявен на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ ПУП-ПРЗ за УПИ IX-12 „За производствено-складови дейности“ /ПИ 72709.54.12 по КК на с. Тополи, Община Варна/, кв. 1, с. Тополи, Община Варна, местност „До линията“.

/Докладва Ирина Добрева/

26. Разглеждане на ПУП-ПР за УПИ XXVIII-56,55 „За производствено-складова база“, кв. 1 по плана на ПЗ „Клисе баир“, м-ст „Бостан тарла“, з-ще с. Тополи, Община Варна, ПИ с идентификатор 72709.502.55 и ПИ с идентификатор 72709.502.56 по КК на с. Тополи, процедуриран по реда на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ, чл. 135а, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, по заявление с рег. № АУ066778ТПЛ/17.07.2023 г. от „Нямуно Банга“ ООД, чрез пълномощник Радослав Рашев.

/Докладва Ирина Добрева/

**Кметство с. Константиново**

27. Заявление с вх. АУ066582КНС/17.07.2023 г. за разрешаване изработване на проект за изменение на ПУП на за УПИ XVII-283 , кв. 6 по плана на в.з. „Лазур“, с. Константиново, общ. Варна, одобрен със Заповед №Г-351/28.08.2014 г на Зам. Кмет на Община Варна, Заповед №Г-А38/16.05.2011г на Кмет на р-н Аспарухово и влязла в сила кадастралната карта, одобрена със Заповед №РД-18-1897/27.11.2018 г. на Изпълнителен Директор на АГКК

/арх. Г. Томова/

28. Заявление в вх. №АУ064433КНС от 10.07.2023 г. от Елена Вълчева, за разглеждане и одобряване на схеми по реда на чл. 56 от ЗУТ в частен имот 26 по кадастр. план на с.о. „Черешова градина“, с. Константиново на преместваеми обекта – готово изделие за съхранение на инвентар и продукция с обслужваща дейност.

/арх. Г. Томова/

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

---

---

#### ЕКСПЕРТНИЯТ СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА ВЗЕ СЛЕДНИТЕ РЕШЕНИЯ:

##### **Община Варна**

**По точка 1** докладва арх. Стоян Петков

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Приема представената схема и предлага да се одобри.

##### **Район Владислав Варненчик**

**По точка 2** докладва арх. Цв. Наумова

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Приема представения ПУП план-извадка ПРЗ за УПИ Х-2485 „за жил. стр.“ (ПИ 10135.4501.2485), кв. 21 по плана на СО „Ментеше“, гр. Варна, за който в законосъобразния срок не са постъпили възражения.

На основание чл. 152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС и /или по чл. 31 от ЗБР. /ако не е извършено такова уведомяване/

Предлага да се издаде заповед по реда на чл.129, ал.2 от ЗУТ.

**По точка 3** докладва арх. Цв. Наумова

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище допускане изработване на ПУП план-извадка ПРЗ за УПИ XIV-1534 (ПИ 10135.4501.1534), кв.57 от ПП на ПУП-ПРЗ на кв.57 по плана на СО „Ментеше“, гр. Варна, приет с протокол №43/01.12.2015 г., т.48 на ЕСУТ, на основание чл.133, ал.1 от ЗУТ във връзка с чл.133, ал.2 от ЗУТ, чл.16, ал.1 от ЗУТ, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148, ал.3 от ЗООС.

Проектът да се обяви по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.133, ал.1 от ЗУТ.

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

#### **Район Младост**

**По точка 4** докладва арх. Д.Дилов  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

ЕСУТ ще вземе решение след представяне на Становища от Главен архитект на Район „Младост“, Кмет на Район „Младост“.

Проектанта да се обоснове писмено в обяснителната записка към проекта, относно транспортно – комуникационният достъп в обхват, какво се предвижда, като инвестиционно намерение и максималното застрояване във връзка с осигуряване на паркоместата.

#### **Район Одесос**

**По точка 5** докладва арх. В. Савчев  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

ЕСУТ ще вземе решение след представяне на Становища от Главен архитект на Район „Одесос“, Кмет на Район Одесос, Главен юрисконсулт при Дирекция АГУП и Началник отдел „Устройство на територията“ при Община Варна.

Проектанта да се обоснове писмено във връзка със забележките от предварителното разглеждане на проекта.

Преписката да се окомплектова с документи за законност на сградата.

По представената задача има изразено становище и особено мнение, които са неразделна част от настоящия протокол.

#### **Район Приморски**

**По точка 6** докладва арх. И. Жулев  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Да се представи задание по чл.125 от ЗУТ и опорен план, като се включи и ПИ с идентификатор 10135.2571.454.

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

**По точка 7** докладва арх. С. Димитров  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Приема представения проект във връзка с чл.128, ал.14 от ЗУТ на ПУП-ПРЗ за УПИ XXIV - 196 „за жил.функции“ (ПИ 10135.2723.196), кв. 72 по плана на СО „Ваялар“, гр. Варна. На основание чл. 152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС и /или по чл. 31 от ЗБР. /ако не е извършено такова уведомяване/  
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл.129, ал. 2 от ЗУТ.

**По точка 8** докладва арх. Е. Кючукова  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Да се представи становище от Главен архитект на Район Приморски.  
В извадката в графичната част на проекта да бъде показан действащия план за имота, одобрен със Заповед №Г-83/26.02.2007 г. на Заместник-кмет на Община Варна.

**По точка 9** докладва арх. С. Димитров  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Уважава постъпилото възражение.

Не приема представеният проект, поради следните забележки:

- Не е спазен чл.31, ал.2, т.1 и т. 2.
- Свързано застрояване се допуска в съседни **урегулирани поземлени имоти**.
- Да се коригират площите в таблицата в графичната част на проекта.

**По точка 10** докладва арх. С. Димитров  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2520.6795 и ПИ 10135.2520.6796, кв. 118 по плана на СО „Траката“, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал.1 от ЗУТ, и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, при съобразяване с влезлия в сила ПУР на СО „Траката“, одобрен с Решение № 551-6/26 и 27.07.2012г. на Общински съвет-Варна, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.

Проектът да се обяви по реда на чл.128 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

**По точка 11** докладва арх. И. Жулев  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Във връзка със Заповед №2325/06.07.2023 г. на Кмет на Община Варна са предоставени функции по Закона за устройство на територията на Кметовете на районните администрации и следва Заповед №139/07.03.2022 г. на Главен архитект на Община Варна да се коригира в Районната администрация, поради допуснатата очевидна фактическа грешка.

**По точка 12** докладва арх. И. Жулев  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2552.2273, ПИ 10135.2552.2274, ПИ 10135.2552.2275, ПИ 10135.2552.2276, ПИ 10135.2552.2418, ПИ 10135.2552.2419, ПИ 10135.2552.2420, ПИ 10135.2552.2421, ПИ 10135.2552.2422, ПИ 10135.2552.3997, ПИ 10135.2552.4109, ПИ 10135.2552.1193, кв. 230, по плана на кв. „Изгрев“, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал.1 от ЗУТ, и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, при съобразяване с влезлия в сила ПУР на кв. „Изгрев“, одобрен с Решение № 552-6/26-27.07.2012г. на Общински съвет-Варна, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.

Проектът да се обяви по реда на чл.128 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

**По точка 13** докладва арх. И. Жулев  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Приема представения ПУП-ПРЗ за за УПИ I-1350 “за жил. стр.” и УПИ II-1351 “за жил. стр.” (ПИ 10135.2552.1350 и ПИ 10135.2552.1351), кв. 123 по плана на кв. „Изгрев“, гр. Варна, обявен по реда на чл.128, ал. 3 от ЗУТ, за който в законосъобразния срок не са постъпили възражения.

На основание чл. 152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС и /или по чл. 31 от ЗБР. /ако не е извършено такова уведомяване/

Предлага да се издаде заповед по реда на чл.129, ал.2 от ЗУТ.

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

**По точка 14** докладва арх. С. Димитров  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2052.693, кв. 56, по плана на СО „Виница-север“, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал.1 от ЗУТ, и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, при съобразяване с влезлия в сила ПУР на СО „Виница-север“, одобрен с Решение № 798-5/19.12.2012г. на Общински съвет-Варна, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност. На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.

Проектът да се обяви по реда на чл.128 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

**По точка 15** докладва арх. Е. Кючукова  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2517.5547, кв. 67, по плана на СО “Манастирски рид, Бялата чешма и Дъбравата”, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал.1 от ЗУТ, и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, при съобразяване с влезлия в сила ПУР на СО “Манастирски рид, Бялата чешма и Дъбравата”, одобрен с Решение №799-5/19.12.2012г.на Общински съвет-Варна, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.

Проектът да се обяви по реда на чл.128 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

**По точка 16** докладва арх. И. Жулев  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Да се представи по чл.125 от ЗУТ, което да бъде подписано от възложителя.

**По точка 17** докладва арх. И. Жулев  
След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2551.138, кв. 12, по плана на кв. „Изгрев“, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ,

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

чл. 17 от ЗУТ, и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, при съобразяване с влезлия в сила ПУР на кв. „Изгрев“, одобрен с Решение № 552-6/26-27.07.2012г. на Общински съвет–Варна, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.

Проектът да се обяви по реда на чл.128 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

**По точка 18** докладва арх. И. Жулев

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2552.1813, кв. 173, по плана на кв. „Изгрев“, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал.1 от ЗУТ, и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, при съобразяване с влезлия в сила ПУР на кв. „Изгрев“, одобрен с Решение № 552-6/26-27.07.2012г. на Общински съвет–Варна, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.

Проектът да се обяви по реда на чл.128 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

**По точка 19** докладва арх. И. Жулев

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2552.1798 и ПИ 10135.2552.1801, кв. 176, по плана на кв. „Изгрев“, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал.1 и ал. 5, т. 1 от ЗУТ, и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, при съобразяване с влезлия в сила ПУР на кв. „Изгрев“, одобрен с Решение № 552-6/26-27.07.2012г. на Общински съвет–Варна, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

Проектът да се обяви по реда на чл.128 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

**По точка 20** докладва арх. С. Димитров

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2623.4127, кв. 207, по плана на СО „Траката, Горна Трака и Ваялар“, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал.1 от ЗУТ, и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, при съобразяване с влезлия в сила ПУР на СО „Траката, Горна Трака и Ваялар“, одобрен с Решение № 551-6/10, 26 и 27.07.2012г. на Общински съвет–Варна, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.

Проектът да се обяви по реда на чл.128 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

**По точка 21** докладва арх. И. Жулев

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Дава положително становище за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2510.1601, кв. 22, по плана на СО „Добрева чешма“, на основание чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал.1 от ЗУТ, и задание по чл. 125 във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ, при съобразяване с влезлия в сила ПУР на СО „Добрева чешма“, одобрен с Решение № 272-6 по Протокол 6/28.03.2012г. на Общински съвет–Варна, в съответствие с ОУП с Правила и нормативи за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна“, при спазване на действащата нормативна уредба за устройство на територията, при запазване на ценната едроразмерна растителност.

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.

Проекта да се съгласува с ЕСО България.

Да се окомплектова проекта с декларации по чл.21, ал.5 от ЗУТ.

Проектът да се обяви по реда на чл.128 от ЗУТ, след което да се представи в ЕСУТ за приемане.

Предлага на компетентния орган да издаде заповед на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

**ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.**

#### **Район Аспарухово**

**По точка 22** докладва арх. В. Куликов

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

В проекта да се покаже специализиран кадастър.

Да се покаже устройствената зона по ОУП на община Варна в част ПР.

**По точка 23** докладва арх. В. Куликов

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Да се представи ново задание по чл.125 от ЗУТ във връзка с чл.16 от ЗУТ.

#### **Кметство с. Тополи**

**По точка 24** докладва Ирина Добрева

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Не приема представената схема за Преместваем обект – производство и склад от метална конструкция с площ 2 x 312,85 м. Предвидено е производство от КПО Ф 5.2 и склад. В част ПБ не е представен чертеж и описание на извършваните дейности. Не са посочени помещенията за производство и складова дейност, както и изходи от съответните помещения. Не е посочен ПХ ( има нанесен такъв – съществуващ с химикал). Не може да се направи оценка на пожарната безопасност , поради липса на информация в проекта. Не отговаря на §5, т.80 от ДР на ЗУТ.

**По точка 25** докладва Ирина Добрева

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

Приема обявения на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ ПУП-ПРЗ за УПИ IX-12 „За производствено-складови дейности“ /ПИ 72709.54.12 по КК на с. Тополи, Община Варна/, кв. 1, с. Тополи, Община Варна, местност „До линията“, за който в законосъобразния срок не са постъпили възражения.

На основание чл. 152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС и /или по чл. 31 от ЗБР. /ако не е извършено такова уведомяване/ Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл.129, ал. 2 от ЗУТ.

**По точка 26** докладва Ирина Добрева

След станалите разисквания ЕСУТ

**РЕШИ:**

По представената задача не взеха отношение арх. Р. Рашев и инж. Р. Златев.

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_



## ОБЩИНА ВАРНА

### ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

#### ПРОТОКОЛ № 29/ 01.08.2023 г.

Приема представения ПУП-ПР за УПИ XXVIII-56,55 „За производствено-складова база“, кв. 1 по плана на ПЗ „Клисе баир“, м-ст „Бостан тарла“, з-ще с. Тополи, процедиран по реда на чл.128, ал.14 от ЗУТ, чл.135а, ал.1 и ал.5 от ЗУТ във връзка с чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ. На основание чл. 152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС и /или по чл. 31 от ЗБР. /ако не е извършено такова уведомяване/  
Предлага да се издаде заповед по реда на чл.129, ал.2 от ЗУТ.

#### Кметство с. Константиново

**По точка 27** докладва арх. Г. Томова

След станалите разисквания ЕСУТ

#### **РЕШИ:**

Да се процедира по чл.134а от ЗУТ, след което да се поиска от възложителя виза по чл.140 от ЗУТ.

**По точка 28** докладва арх. Г. Томова

След станалите разисквания ЕСУТ

#### **РЕШИ:**

Приема представената схема и предлага да се одобри със следната забележка: в схемата и проектната документация и разрешението за поставяне да се изпише: ако имота подлежи на отчуждаване след влизане в сила на ПНИ, разрешението за поставяне губи своето правно действие и в едномесечен срок Възложителя е длъжен да премахне обекта от имота.

Съставил протокола:

.....П.....  
(инж. Силвия Найденова)

Председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_ Зам.председател: \_\_\_\_\_ П \_\_\_\_\_

## СТАНОВИЩЕ

От арх. Николай Рачински – член на ЕСУТ към Община Варна

Във връзка с точка от дневния ред на Район Одесос, разгледана на ЕСУТ към Община Варна на 01.08.2023г.:

*Преразглеждане на обявения по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ IV-316 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.316), УПИ V-317 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.317), УПИ VI-318 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.318), УПИ VII-321 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.321) и УПИ VIII-322 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.322) и ПУП-ПР за УПИ „за жилищен комплекс“ (ПИ № 10135.1507.319), кв. 21 по плана на 8-ми м.р. на гр. Варна, ул. „27-ми юли“ № 24, № 26, № 28, № 30 и № 32 и ул. „Марко Балабанов“ № 11 във връзка със забележки на ЕСУТ от Протокол № 28/18.07.2023 г.*

**Докл. арх. М. Златева, арх. Т. Христов**

Аз подкрепям представения проект. Изработен е в обхват и вид, съгласно Заповедта за допускане и предписанията на ЕСУТ, проведено е Обществено обсъждане (рядкост!), което е преминало в дух на съгласие и разбирателство, което е още по-голяма рядкост.

Въпреки нелогичното на пръв поглед решение със запазване на съществуващите сгради на финала на експлоатационната си годност, си обяснявам това желание на съседните имоти с несигурност и непознаване на нормативната уредба. От една страна, масово хората не знаят и разбират значението на ПУП и смятат, че ако тяхната сграда не е предвидена за „запазване“, какъвто термин употребяваме ние, някой може да дойде и да я събори без тяхно знание и желание. Сблъсвал съм се с подобни лаически мнения многократно. Смятам, че това е причината в графиката да присъстват сгради със запазващ се статут. Вярвам, че след влизането на ПУП-ПРЗ и РУП в сила в този му вид, съседите постепенно ще осъзнаят възможностите, дадени им с ПУП и ще си го изменят в обхвата на техните имоти, за да премахнат задължителното запазване, с което поетапно ще решат и проблема с паркирането в района.

Даже и това да не се случи, не можем да се съмняваме изначално в организираността на хората да си надстроят съсобствената сграда, да преустроят или друго.

Не съм съгласен с твърдението, че поради факта, че в централната част на града има предимно 2-3 етажни сгради, не е целесъобразно предвиждането за 5 етаж. В централната част на Варна 2-3 етажни са предимно сградите – историческа ценност, строени в периода 1900-1930г., за които важат особени режими на застрояване. В следващи години, в предвоенна Варна и по времето на комунизма, се появяват жилищни кооперации, които са предимно на 5 етаж с подпокривни пространства, включително и на бул. Княз Борис I. В периода след 1989г., също са се появили нови сгради в централна градска част, които също спазват подобна височина. Не случайно една от **препоръките** на ОУП (Прил.№3, към чл.2, ал.2 от СПН) е да се цели максимална кота корниз от 15.00м, с което арх. Христов се е съобразил и е предложил обща силуетна линия в обхвата на разработката.

Проектантът даже си е позволил да предложи не-покриване на калкана в УПИ III-4, който е с височина 16.14м, за да не наруши подравнения корниз в съседните имоти, както и не се е възползвал от възможността да има подпокривно пространство до кота било от 4.50м, вероятно поради същата причина.

Във връзка със сградата в УПИ XIV-11, залепена за дъното на имота, смятам, че на първо място тя е незаконосъобразна, съгласно актуалните правила и нормативи. Ако някой ден бъде съборена, на нейно място не би могло да се появи жилищна постройка. Независимо дали е с жилищен или обществен статут, смятам че ПУП-ПРЗ и РУП не трябва да се съобразява с нея, когато се изследва засенчването през дъно, а само с основната сграда в имота към ул. „Марко Балабанов“. Стената на сградата в дъното на УПИ XIV-11 към УПИ VII-321 е оформена като калканна, без прозоречни отвори (могат да бъдат единствено временни, съгласно ЗУТ) към жилищни или други помещения. Тоест, новопроектирана сграда в УПИ VII би „засенчала“ калканна стена, което не би увредило ничий интерес.



В заключение, смятам, че ЕСУТ и администрацията не може и не трябва да нарушава **законовите права** на частната инвестиционна инициатива с **избирателното прилагане на ограничения** върху ползването на частната собственост. В рамките на компетенциите си може да препоръча някакви ограничения, но силовото им налагане би довело до търсене на отговорност по съдебен ред от засегнатата страна.

Варна

02.08.2023г.

NIKOLAY  
NIKOLAEV  
RACHINSKI

Digitally signed by  
NIKOLAY NIKOLAEV  
RACHINSKI  
Date: 2023.08.02  
15:23:49 +03'00'

С уважение:

# ОСОБЕНО МНЕНИЕ

НА АРХ. ДИМИТЪР СТЕФАНОВ – ЧЛЕН НА ЕСУТ ВАРНА

Настоящото особено мнение изразявам по отношение разглежданата на заседание на ЕСУТ на 01.08.2023 год точка от дневния ред на район Одесос :

**1. Преразглеждане на обявения по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ IV-316 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.316), УПИ V-317 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.317), УПИ VI-318 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.318), УПИ VII-321 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.321) и УПИ VIII-322 „за жил. стр.“ (ПИ № 10135.1507.322) и ПУП-ПР за УПИ „за жилищен комплекс“ (ПИ № 10135.1507.319), кв. 21 по плана на 8-ми м.р. на гр. Варна, ул. „27-ми юли“ № 24, № 26, № 28, № 30 и № 32 и ул. „Марко Балабанов“ № 11 във връзка със забележки на ЕСУТ от Протокол № 28/18.07.2023 г.**

**Докл. арх. М. Златева, арх. Т. Христов**

Имотите, предмет на разработката се намират на севороизточната страна на ул.“27 юли“



**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**

Кадастрално-административна информационна система

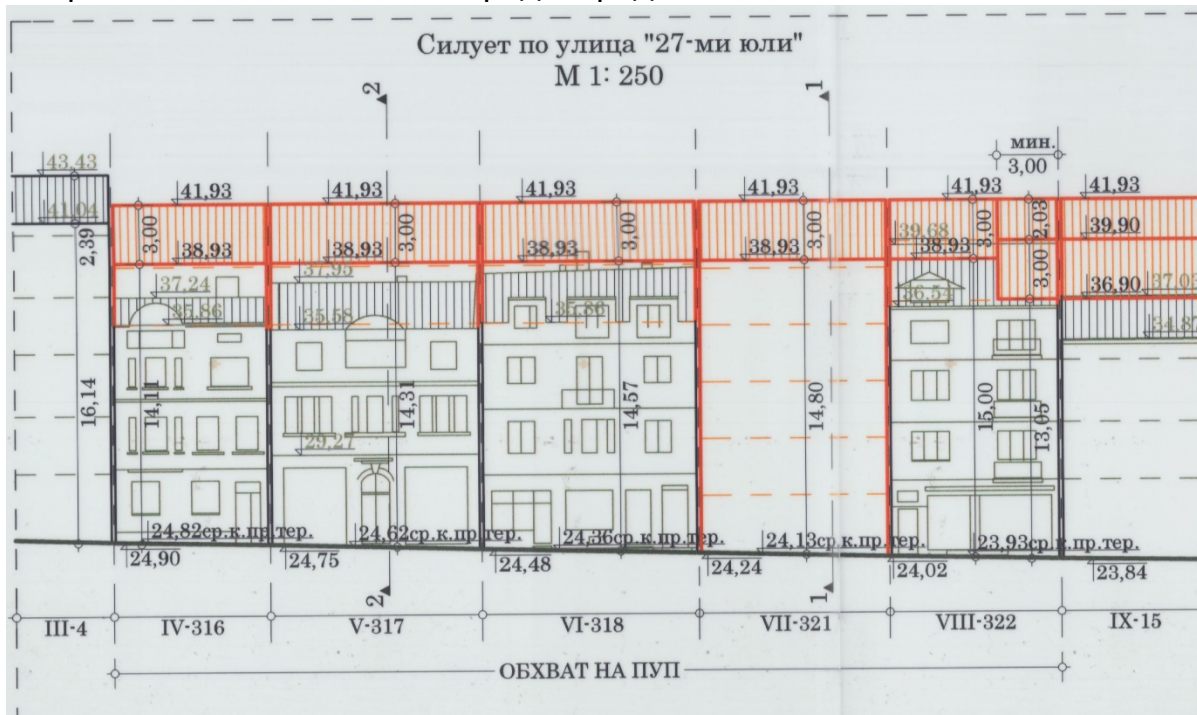


Мащаб: 1:203

Извадка от кадастралната карта на град Варна.

Отсечката е изградена с нискоетажни сгради – средно 3 етаж и в нея няма регистрирани сгради – културни ценности. Южната част от отсечката попада в ансамбъла по бул.“Княз Борис I“ и това налага съгласуването на проекта с Министерство на културата.

При допускането на разработката, инициатор на която е собственикът на ПИ № 10135.1507.321 , ЕСУТ препоръчва проучване на силуета от сгради в отсечката бул. "Княз Борис I" - ул. "Иларион Макариополски". Приложеното силуетно проучване предлага изравняване на кота корниз с корниз на най-високата по реда сграда.



Считам предложението за нецелесъобразно със следните аргументи.

1. Влошаване комфорта на обитаване в района.
2. Икономическа нецелесъобразност
3. Архитектурна естетика.

Систематизирайки информацията от данните в КК стигаме до следните изводи.

Имот №	Площ на имота кв.м	Съществ. брой етажи	Съществ. брой обекти	Застроена площ Кв.м	Брой обекти по ПУП	Необходими паркоместа Брой
326.1	109	2	3	109	6	6
323.1	202	3	5	96	7	7
322.1	212	4	4	115	6	6
321.1	213	3	3	88	12	12
318.1	162	3	5	83	7	7
318.2		1	1	51	Допълв.	1
317.1	157	3	5	103	7	7
316.1	159	3	4	93	6	6

314.1	280	3	3	119	4	4
313.1	560	4	21	437	26	26
			54			78 броя

В тази отсечка на ул. "27 юли" има изградени 9 сгради с 54 самостоятелни обекта. Нито една от тях няма паркоместа в границите на имота. Няма и достъп до вътрешните дворове, където има такива.

На тази страна на улицата има разчертани 14 паркоместа.

Без никаква нова строителна намеса в настоящия момент **недостигът от паркоместа е  $54-14=40$  паркоместа.**

При реализация на предложения ПУП броят на необходимите паркоместа се увеличава на 78 броя. Ако допуснем, че в имот 321 ще бъде изградена нова сграда и там по някакъв начин се осигурят нужните 12 места, тогава недостигът по тази страна на улицата става  $78-12-13=53$  паркоместа. Приблизително толкова места липсват и от другата страна на улицата.

**В близост Община Варна не е предвидила възможност за компенсация на липсващите места за паркиране.**

Изводът е ,че при реализация на това проектно решение ще се усложни и изнерви комуникационното обслужване на района.

По отношение на **икономическата целесъобразност.** Този план предвижда пълно преизграждане само на сградата в имот 321, който е и възложител на проекта. За останалите сгради е предвидено подравняване на корнизите чрез надстрояване с по един етаж и нов покрив. Във всички случаи при това съотношение на съществуваща РЗП и новоизградена - РЗП 3:1 ( като се има предвид и подпокривното пространство - 4:1) операцията не представлява предприемачески интерес. Единствената възможност е общо решение на етажната собственост и самофинансиране на надстрояването. Като се има предвид необходимостта от подсилване на конструкцията при надстрояване, както и удоетворяване на изисканията за достъпна среда и паркиране, на практика, този тип операция е практически нереализуема. Тук дори не говорим за изискващото се общо съгласие на етажната собственост.

По отношение на общия **характер на застрояването и архитектурните качества на средата.**

Тази част от центъра на Варна е предимно 2-3 етажна. Тук намираме и основните сгради, представляващи културна ценност и включени в списъка на сградите за опазване.

Позовавайки се на ЗУТ има прецеденти за изграждане на средно и високоетажни сгради, които влизат в дисонанс с общия характер и чар на застройката.



Такъв е случаят с изградените сгради срещу съществуващ обект с обществено предназначение на ул. "Марко Балабанов", първа успоредна на Ул. "27 юли".

Икономическата нецелесъобразност на надстрояването в съседните имоти ще оформи нов подобен силует по ул. "27 юли" и при това в пряко съседство с

сградите по бул. "Княз Борис I" .



Снимки от преките съседи на имота, предмет на ново изграждане.

По отношение на изравнение корниз изказвам мнение, че в историческия център на града най-запомнящите се ансамбли по ул. "Преслав",

бул.“Сливница“, ул.“Шкорпил“ и разбира се, бул.“Княз Борис I“ са с неравни силуети и непокрити калкани и това не ги прави по малко красиви и запомнящи се.

В резултат на изложените разсъждения прави следните изводи и **препоръки към проекта.**

1. При разработката на РУП да се съхранят съществуващите височини на сградите по тази страна на ул.“27 юли“ .
2. Новоизградената сграда в имот 321 да се приобщи и хармонизира с преките съседни без да се предвиждат намеси при тях.
3. При желание на проектантите и съгласие на възложителя препоръчвам да се запази и вгради в новия строеж пластиката на съществуващата фасада към ул.“27 юли“.

Съставил:.....П.....

Арх. Димитър Стефанов