ПРОТОКОЛ № 32/ 07.10.2026 г

УТВЪРДИЛ:.....

Заместник Кмет Община Варна
Инж. Пламен Китипов

П Р О Т О К О Л № 32/07.10.2026 г.

На дата 07.10.2026 г. се проведе заседание на Общински експертния съвет по устройство на територията при Община Варна, назначен със Заповед № 1977/29.05.2026г. на Кмета на Община Варна в състав както следва:

1. **Председател**: Арх. Венелин Марков – Главен архитект на район „Одесос", Община Варна;
2. **Заместник председател:** Инж. Пламен Китипов – Заместник-Кмет Община Варна
3. **Заместник председател:** арх. Цвета Жекова – Директор на Дирекция на АГУП, Община Варна
4. **Заместник председател:** Инж. Валентина Вълчева – Началник отдел КиР, Дирекция АГУП, Община Варна

Членове в основен състав:

5. Арх. Виктор Бузев - Главен архитект на Община Варна, чрез арх. Венелин Марков, съгласно Заповед № ДС-1118/27.07.2026г.;
6. Арх. Златина Илиева - Началник отдел УТ, Дирекция АГУП, Община Варна;
7. Арх. Кристиан Саралиев – Главен експерт УТ, Дирекция АГУП, Община Варна;
8. Инж. Стефан Манзурски – Главен експерт КиР, Дирекция АГУП, Община Варна;
9. Сиана Илиева – Главен юрисконсулт , Дирекция ПНО, Община Варна;
10. Ралица Славова – Главен юрисконсулт, Дирекция ПНО, Община Варна;
11. Ланд. арх. Надежда Харизанова-Панталеева – Гл. експерт "Ландшафтна архитектура, Дирекция АГУП, Община Варна;
12. Кина Цанева – Главен експерт "ИЗ ОС", Дирекция ОСИСД, Община Варна;
13. Инж. Даниела Кузманова - Началник отдел ИП, Дирекция ИИБ, Община Варна;
14. Инж. Живко Дуков- Представител на КИИП, Регионална колегия Варна, инженер по част «Пътна»;
15. Представител на Съюз на архитектите в България (САБ);
16. Представител на Камара на архитектите в България (КАБ);
17. Инж. Иван Христов – Заместник Областен управител на област Варна;
18. Арх. Христо Топчиев – външен експерт;
19. Арх. Мартин Христов - външен експерт;

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

20. Инж. Ивайло Николов – външен експерт геодезия;

Членове в разширен състав:

21. Представител на Общински съвет-Варна;
22. Представител на СГКК-Варна, АКГК;
23. Представител на МВР-ГД ПБЗН-Регионална дирекция ПБЗН-Варна;
24. Представител на МИОСВ-РИОСВ-Варна;
25. Представител на Басейнова дирекция „Черноморски район"-Варна;
26. Представител на МЗ, РЗИ-Варна;
27. Представител на МЗХ, ОД „Земеделие", Варна;
28. Представител на МЗХ, Изпълнителна ангенция по горите, РДГ- Варна;
29. Представител на ТП-ДГС „Варна";
30. Представител на Военноморски сили – Командване на ВМС;
31. Представител на МО, отдел „Регионална инфраструктура на отбарната – Варна";
32. Представител на МТИТС, Морска администация Варна;
33. Представител на „Геозащита" ЕООД – Варна;
34. Представител на ВиК – Варна" ООД;
35. Представител на „ЕНЕРГО-ПРО Мрежи" АД;
36. Представител на Министерство на културата ГД ИОКН, РИОКН – Варна;
37. Представител на КИИП РК-Варна, секция „Минно дело, геология и екология";
38. Представител на КИИП РК-Варна, секция „Конструкции на сгради и съоръжения";

На заседанието присъстваха: И. Добрева – Кметство Тополи; арх. Ц. Наумова – район „Владислав Варненчик"; арх. С. Минков и арх. И. Жулев – район „Приморски"; и представители на Община Варна и членове от състава на ЕСУТ, съгласно приложение на протокола.

ПО ПРЕДСТАВЕНИЯ ДНЕВЕН РЕД, ЕКСПЕРТНИЯТ СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА ВЗЕ СЛЕДНИТЕ РЕШЕНИЯ:

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

КМЕТСТВО ТОПОЛИ

1. Разглеждане на Заявление вх. № АУ085993ТПЛ/02.09.2026 г., за процедиране и одобряване на обявен по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ ПУП-ПРЗ УПИ III-10 „За производствено - складови дейности", кв. 4 по плана на ПЗ „Клисе баир", с. Тополи, Община Варна /ПИ 72709.11.10 по КК на с. Тополи/, представляващ изменение на ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № Г-110/25.02.2022 г. на Главен архитект на Община Варна.

По точка 1 докладва: И. Добрева, инж. Г. Тодоров
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема обявения на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ ПУП-ПРЗ за УПИ III-10 „За производствено - складови дейности", кв. 4 по плана на ПЗ „Клисе баир", с. Тополи, Община Варна /ПИ 72709.11.10 по КК на с. Тополи/, представляващ изменение на ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № Г-110/25.02.2022 г. на Главен архитект на Община Варна.
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да се издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

РАЙОН ВЛАДИСЛАВ ВАРНЕНЧИК

2. Разглеждане на заявление рег. №АУ081212ВЛ/20.08.2026 г. за приемане и одобряване на ПУП план-извадка ПРЗ за УПИ LIII-532 „за жилищно строителство" (ПИ 10135.4501.532) в кв.48 от ПП на ПУП-ПРЗ за за кв.45, кв.47 и кв.48 по плана на СО „Ментеше", район „Вл. Варненчик", гр. Варна, приет с решение по т.19 от Протокол №36/08.12.2020 г. на ЕСУТ и Актуализация на ПП, приета с Протокол №23/14.06.2022 г., т.42 на ЕСУТ, обявен по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

По точка 2 **докладва: арх. Ц. Наумова**
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения ПУП план-извадка ПРЗ за УПИ LIII-532 „за жилищно строителство" (ПИ 10135.4501.532) в кв.48 от ПП на ПУП-ПРЗ за за кв.45, кв.47 и кв.48 по плана на СО „Ментеше", район „Вл. Варненчик", гр. Варна, приет с решение по т.19 от Протокол №36/08.12.2020 г. на ЕСУТ и Актуализация на ПП, приета с Протокол №23/14.06.2022 г., т.42 на ЕСУТ, за който в законосъобразния срок не са постъпили възражения.

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл.129, ал.2 от ЗУТ.

3. Разглеждане на заявление рег. №АУ086641ВЛ/04.09.2026 г. за приемане и одобряване на ПУП план-извадка ПРЗ за УПИ IV-1283 „за жилищно строителство" (ПИ 10135.4501.1283) в кв.47 от ПП на ПУП-ПРЗ за кв.45, кв.47 и кв.48 по плана на СО „Ментеше", район „Вл. Варненчик", гр. Варна, приет с решение по т.19 от Протокол №36/08.12.2020 г. на ЕСУТ и Актуализация на ПП, приета с Протокол №23/14.06.2022 г., т.42 на ЕСУТ, обявен по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

По точка 3 **докладва: арх. Ц. Наумова**
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения ПУП план-извадка ПРЗ за УПИ IV-1283 „за жилищно строителство" (ПИ 10135.4501.1283) в кв.47 от ПП на ПУП-ПРЗ за кв.45, кв.47 и кв.48 по плана на СО „Ментеше", район „Вл. Варненчик", гр. Варна, приет с решение по т.19 от Протокол №36/08.12.2020 г. на ЕСУТ и Актуализация на ПП, приета с Протокол №23/14.06.2022 г., т.42 на ЕСУТ, 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.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл.129, ал.2 от ЗУТ.

РАЙОН ПРИМОРСКИ

4. Преразглеждане на т. 32 от Протокол № 26/05.08.2026г. на ЕСУТ за предварително разглеждане по реда на чл. 128, ал. 9 от ЗУТ на заявление рег. № АУ072026ПР_010ПР/01.06.2026г. за приемане и одобряване на ПУП–ПРЗ за УПИ XLI-1060 „за жил.стр." и УПИ XLII-1060 „за жил.стр." (ПИ 10135.2564.1060), кв. 53, и улична регулация от о.т. 313 до о.т. 315, в частта на ПИ 10135.2564.1060, по плана на "Вилна зона", гр. Варна.

По точка 4 **докладва: арх. С. Минков**
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

ЕСУТ констатира, че описаните забележките по т. 32 от протокол № 26/05.08.2026г. не са отстранени.
Извадката не отговаря на действащата регулация по плана на Вилна зона, гр. Варна, одобрена със Заповед № 1035/19.09.от 1961г.

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

5. Разглеждане на заявление с рег. № АУ090027ПР/15.09.26г. към АУ034520ПР/14.04.2026г. за приемане и одобряване на процедиран по реда на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ ПУП-ПРЗ за УПИ XXXIII-133„за жил.стр.", по плана на СО "Добрева чешма", гр. Варна, одобрен с Решение № 272-6/28.03.2012г. на Общински съвет–Варна /10135.2510.133 по КККР на гр. Варна/.

По точка 5 **докладва: арх. С. Минков, инж. Г. Тодоров**
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ XXXIII-133 „за жил.стр.", кв. СО "Добрева чешма", гр. Варна.
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. (2) от ЗУТ.

6. Разглеждане на заявление с рег. №АУ094054ПР/25.09.2026г. за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2520.306, кв. 121 по плана на СО „Траката", при съобразяване с влезлия в сила ПУР на СО „Траката", СО "Горна Трака", СО "Ваялар", одобрен с Решение № 551-6/26 и 27.07.2012г. на Общински съвет–Варна

По точка 6 **докладва: арх. С. Минков**
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Не съгласува представеното задание за изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.2520.306, кв. 121 по плана на СО „Траката", да се конкретизира в заданието правното основание по ЗУТ.

7. Преразглеждане на т. 7 от Протокол № 30/23.09.2026 г. на ЕСУТ Разглеждане на заявление с рег. № АУ061768ПР-006ПР_007ВН/29.09.2026 г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XI-168 "за жил. стр.", кв.11 по плана на СО „Ален мак", гр. Варна, процедиран по реда на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ./10135.2515.168 по КККР на гр. Варна/

По точка 7 **докладва: арх. С. Минков**
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения проект на План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XI-168 "за жил. стр.", кв.11 по плана на СО „Ален мак", гр. Варна, процедиран по реда на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ./10135.2515.168 по КККР на гр. Варна.
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

8. Разглеждане на заявление с вх. №АУ112115ПР_005ПР/31.10.2025 г. за процедиране и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XVI-436 "за жил. стр.", кв.29 и улична регулация от ос.т. 280 до ос.т. 284 по плана на жк. „Бриз", гр. Варна, обявен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ./10135.2526.436 по КККР на гр. Варна/

По точка 8 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Потвърждава предходно решение по т. 30 от Протокол № 13/08.04.2026г.: Да се съгласува плана с Дирекция ИИБ при Община Варна по отношение на улица 4 клас.

9. Разглеждане на заявление с вх. №№АУ075501ПР_005ПР/02.07.2026 г. за приемане и одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XV-2093 „за жил. строителство", кв. 61 по плана на СО „Манастирски рид, бялата чешма и дъбравата", гр. Варна /10135.2517.2093 по КККР на гр. Варна/

По точка 9 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения проект на План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XV-2093 „за жил. строителство", кв. 61 по плана на СО „Манастирски рид, бялата чешма и дъбравата", гр. Варна /10135.2517.2093 по КККР на гр. Варна/
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

10. Разглеждане на заявление с вх. №№АУ117722ПР_005ПР/10.07.2026 г. за приемане и одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XVI-309 „за жил. строителство", кв. 22 по плана на СО „Манастирски рид, бялата чешма и дъбравата", гр. Варна /10135.2516.309 по КККР на гр. Варна/

По точка 10 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения проект на План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XVI-309 „за жил. строителство", кв. 22 по плана на СО „Манастирски рид, бялата чешма и дъбравата", гр. Варна /10135.2516.309 по КККР на гр. Варна/
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

11. Разглеждане на заявление с вх. №№АУ004077ПР_006ПР/17.07.2026 г. за приемане и одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XVIII-7566 „за жил. строителство", кв. 113 по плана на СО „Траката", гр. Варна /10135.2520.7566 по КККР на гр. Варна/

По точка 11 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

ЕСУТ не съгласува УПИ XVIII-7566 „за жил. строителство", кв. 113 по плана на СО „Траката", гр. Варна /10135.2520.7566 по КККР на гр. Варна/.
ЕСУТ констатира следните забележки: липсва специализиран кадастър, не е показан сервитут на електропровод, в извадката е посочена грешна заповед.

12. Разглеждане на заявление с вх. №№АУ111543ПР_006ПР/07.07.2026 г. за приемане и одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XVII-721 „за жил. строителство", кв. 62 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна /10135.2510.721 по КККР на гр. Варна/

По точка 12 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения проект на План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XVII-721 „за жил. строителство", кв. 62 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна /10135.2510.721 по КККР на гр. Варна/
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

13. Разглеждане на заявление с вх. №АУ023789ПР_005ПР/25.06.2026 г. за приемане и одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XIV-1909 „за жил. строителство", кв. 45 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна /10135.2510.1909 по КККР на гр. Варна/

По точка 13 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения проект на План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XIV-1909 „за жил. строителство", кв. 45 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна /10135.2510.1909 по КККР на гр. Варна/.
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

14. Разглеждане на заявление с вх. №АУ120711ПР_005ПР/19.06.2026 г. за приемане и одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ V-675 „за жил. строителство", кв. 58 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна /10135.2510.675 по КККР на гр. Варна/

По точка 14 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения проект на План за регулация и застрояване (ПРЗ) за V-675 „за жил. строителство", кв. 58 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна /10135.2510.675 по КККР на гр. Варна/.
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

15. Разглеждане на заявление с вх. №АУ140499ПР_005ПР/13.07.2026 г. за приемане и одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ VI-331 „за жил. строителство", УПИ VII-331 „за жил. строителство", УПИ VIII-331 „за жил. строителство", кв. 32 и нова улична регулация между ос.т. 407 и ос. т. 408 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна /10135.2510.331 по КККР на гр. Варна/

По точка 15 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

ЕСУТ не съгласува Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ VI-331 „за жил. строителство", УПИ VII-331 „за жил. строителство", УПИ VIII-331 „за жил. строителство", кв. 32 и нова улична регулация между ос.т. 407 и ос. т. 408 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна.
ЕСУТ констатира следните забележки: да се коригира заглавието и да се изпише коректно решениетп за одобряване на ПУП-ПУР на СО Добрева чешма, да се коригира таблицата за полощообразуване, съгласно Наредба 8/2003г. за обем и съдържание на устройствените планове.

16. Разглеждане на заявление с вх. №АУ123159ПР_005ПР/02.07.2026 г. за приемане и одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XVIII-551 „за жил. строителство", кв. 38 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна /10135.2510.551 по КККР на гр. Варна/

По точка 16 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

Приема представения проект на План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XVIII-551 „за жил. строителство", кв. 38 по плана на СО „Добрева чешма", гр. Варна /10135.2510.551 по КККР на гр. Варна /, гр. Варна.
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

17. Разглеждане на заявление с вх. №АУ007542ПР_007ПР/01.07.2026 г. за приемане и одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ V-674 „за жил. строителство", кв. 15 по плана на СО „Акчелар", гр. Варна /10135.2522.674 по КККР на гр. Варна/

По точка 17 докладва: арх. С. Минков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

ЕСУТ не съгласува Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ V-674 „за жил. строителство", кв. 15 по плана на СО „Акчелар", гр. Варна.
ЕСУТ констатира следните забележки: Плана не е представен на недефермируема хартия, липсват удостоверение и правоспособност на проектантите – архитект и геодезист.

18. Разглеждане на заявление с вх. №АУ039204ПР_008ПР/23.04.2026 г. за приемане и одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XIV-2048, 2049, 523 „за жил. строителство", кв. 284 по плана на кв. Изгрев, гр. Варна /10135.2551.523, 10135.2551.2048, 10135.2551.2049 по КККР на гр. Варна/

По точка 18 докладва: арх. И. Жулев
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По представената задача не взе отношение инж. И. Николов, арх. Х. Топчиев.
По представената задача има изразено особено мнение от ландш. арх. Надежда Харизанова, което е вписано в протокола, като неразделна част към становището по точката.
Приема представения проект на План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XIV-2048, 2049, 523 „за жил. строителство", кв. 284 по плана на кв. Изгрев, гр. Варна /10135.2551.523, 10135.2551.2048, 10135.2551.2049 по КККР на гр. Варна/, гр. Варна.
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

РАЙОН АСПАРУХОВО

19. Разглеждане на заявление с рег. № АУ061957АС_006АС/19.08.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XXXIV-443 "за жил. стр.", кв. 49 /10135.5403.443 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна.

По точка 19 **докладва: арх. П. Тасев, арх. Н. Рачински**
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения проект на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XXXIV-443 "за жил. стр.", кв. 49 /10135.5403.443 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна.
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

20. Разглеждане на заявление с рег. № АУ132770АС_006АС/29.07.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XVI-4125 "за жил. стр.", кв. 35 /10135.5545.4125 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Зеленика", гр. Варна.

По точка 20 **докладва: арх. П. Тасев, арх. Н. Рачински**
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения проект на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ XVI-4125 "за жил. стр.", кв. 35 /10135.5545.4125 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Зеленика", гр. Варна.
На основание чл.152 от ЗООС, проектът подлежи на превантивен контрол от органа по чл.148 ал.3 от ЗООС.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

Поради извънредна ситуация ЕСУТ преустановява работа и отлага разглеждане на точки от 21 до 28 по одобрен дневен ред.

21. Разглеждане на заявление с рег. № АУ054211АС_010АС/07.01.2022г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПЛАН ИЗВАДКА-ПРЗ за УПИ XI-1153 "за жил. стр." кв. 2 /10135.5401.1153 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец-север", гр. Варна.

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

22. Разглеждане на заявление с рег. № АУ126137АС_016АС/31.07.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ I-5555 "за жил. стр.", кв. 68 /10135.5403.5555 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна.

23. Разглеждане на заявление с рег. № АУ086523АС_006АС/13.08.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XXII-2543 "за жил. стр.", кв. 112 /10135.5403.2543 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна.

24. Разглеждане на заявление с рег. № АУ086523АС_006АС/13.08.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ III-4567 "за жил. стр." и УПИ LV-4568 "за жил. стр.", кв. 51 и изменение на ул. рег. от 1552 през ос.т. 1569 до ос.т. 1570 и ос.т. 1552 до ос.т. 348 /10135.5403.4567, 10135.5403.4568 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна.

25. Разглеждане на заявление с рег. № АУ033745АС_010АС/28.04.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XXX-153 "за жил. стр." и УПИ XXIX-3849 "за жил. стр.", кв. 14 /10135.5403.153 и 10135.5403.3849 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна.

26. Разглеждане на заявление с рег. № АУ022937АС_006АС/17.03.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XVII-3415 "за жил. стр.", кв. 140 /10135.5403.3415 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна.

27. Разглеждане на заявление с рег. № АУ073309АС_006АС/18.07.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ VIII-4045 "за жил. стр." и УПИ IX-4372 "за жил. стр.", кв. 39 /10135.5545.4045 и 10135.5545.4372 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Зеленика", гр. Варна.

ОБЩИНА ВАРНА

28. Разглеждане на заявление рег. №АУ020217ВН/02.03.2026 г. и рег. №АУ020217ВН_006ВН/08.05.2026 г. от Полина Миткова, Любомира Миткова, Грета Демирева, Силвия Пранджева, Илиян Пранджев, Емил Калоянов и Георги Калоянов всички чрез Красимира Костова - пълномощник за одобряване на комплексен проект за инвестиционна инициатива (КПИИ) на основание чл. 150 от ЗУТ за обект: Апартаментен хотел с офиси с подземен гараж и ограда в УПИ VII-200, кв. 438, 4 м.р., гр. Варна с административен адрес: ул. „Антим I" № 3, гр. Варна.

Изготвил: .....
П. Симеонова
Главен специалист „Градоустройство", Дирекция АГУП

Председател: _____ Зам.председател:_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
БАСЕЙНОВА ДИРЕКЦИЯ „ЧЕРНОМОРСКИ РАЙОН"

Ниво на конфиденциалност: 1
[TLP-GREEN]
вх. № 08-00-91-27/05.10.2026 г.

6.10.2026 г.

X 08-00-91-28/06.10.2026
Рег. №

Signed by: BASEYNOVA DIREKTSIYA CHERNOMORSKI RAYON

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: ЗК26001512ВН
Дата: 06.10.2026

ДО
ГОСПОДИН ПЛАМЕН КИТИПОВ
ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА
БУЛ. „ОСМИ ПРИМОРСКИ ПОЛК" № 43
П.К. 9000 ГР. ВАРНА

На Ваше ел. писмо от 05.10.2026 г.

ОТНОСНО: *Заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) при Община Варна на 07.10.2026 г. относно имоти ПИ №№72709.11.10, 10135.4501.532, 10135.4501.1283, 10135.2564.1060, 10135.2520.306, 10135.2515.168, 10135.2526.9521, 10135.2517.2093, 10135.2516.309, 10135.2520.7566, 10135.2510.721, 10135.2510.1909, 10135.2510.675, 10135.2510.331, 10135.2510.551, 10135.2522.674, 10135.2551.523, 10135.2551.2048, 10135.2551.2049, 10135.5401.1153, 10135.5403.5555, 10135.5403.2543, 10135.5545.4125, 10135.5403.4567, 10135.5403.4568, 10135.5403.443, 10135.5403.153, 10135.5403.3849, 10135.5403.3415, 10135.5545.4045, 10135.5545.4372 и 10135.1504.200*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КИТИПОВ,

Във връзка със заседание на ОЕСУТ при Община Варна, насрочено за 07.10.2026 г, относно допускане и одобряване на ПУП и ИП, Ви уведомявам следното:

По **т. 5** от дневния ред, БДЧР не може да вземе отношение относно наличието или липсата на воден обект и забраните и ограниченията, произтичащи от Закона за водите, предвид че не е предоставен координатен регистър на характерните точки в цифров вид на имотите или не са приложени идентификатори.

I. Информация за имоти, граничещи или засягащи водни обекти:

По **т. 1** от дневния ред - ПИ №72709.11.10 по КККР на с. Тополи, общ. Варна е в непосредствена близост от запад (около 6 m) до воден обект с НТП „Дере" ПИ №32278.45.282 - общинска публична собственост на общ. Аксаково. **Да се спазват чл. 134, чл. 143, чл. 146 от Закона за водите. Да не се допуска нерегламентирано засипване на дерето със земни маси, както и ползването му за стопански цели от съседните имоти. ПИ №72709.11.10 попада в РЗПРН с код BG2 APSFR PR 100 и наименование „Провадийска р. - от гр. Провадия до гр. Варна" и се залива при моделиран сценарий с период на повторяемост на 20, 100 и 1000 години. Необходимо е да се предприемат мерки за защита от вредното въздействие на водите, предвид че имота попада в определен със значителен потенциален риск от наводнение район.**

- чл. 132, съгласно който при липса на канализационна система лицата от стопанската дейност на които се формират отпадъчни води, са длъжни да изградят пречиствателни съоръжения в съответствие с изискванията за заустване във воден обект;

- изискванията на чл. 44 и чл. 46 относно водовземане и/или ползването на воден обект, включително чл. 46, ал. 4 по отношение заустването на битово-фекални отпадъчни води;

- изискванията на чл. 198о - предоставянето на ВиК услуги на потребители се извършва единствено от ВиК оператор по реда на Закона за водите и Закона за устройство на територията. Присъединяване на имоти към водопроводната и канализационната мрежа на населеното място, се осъществява след сключен писмен договор с „В и К – оператор";

- в съответствие с разпоредбите на чл. 116 всички води и водни обекти следва да се опазват от замърсяване и увреждане. При реализиране на дейности да се предвидят мерки за недопускане влошаване състоянието на повърхностните и подземните води, вкл. Черно море;

- съгласно разпоредбите на чл. 118а с цел опазване на подземните води от замърсяване се забраняват дейности, които могат да доведат до пряко и непряко отвеждане на опасни и вредни вещества в подземни води и др.;

- за имоти, граничещи или в близост до Черно море е необходимо е да се спазват съответните забрани и ограничения, произтичащи от Закона за устройство на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК), относно заустването на отпадъчни води. Да не се възпрепятства свободния достъп до водния обект – Черно море;

- забраните и ограниченията на чл. 11, ал. 2 и чл. 10, ал. 2 от ЗУЧК.

V. Съгласно ПУРН 2022-2027г. на територията на общината е определен район със значителен потенциален риск от наводнения с код BG2_APSFR_PR_100 и наименование „Провадийска р. - от гр. Провадия до гр. Варна". Изготвените карти на заплахата и на риска от наводнения и Програмата от мерки към Плана за управление на риска от наводнения за Черноморски район за басейново управление са публикувани на интернет страницата на БДЧР в раздел „ПУРН". Необходимо е да се предвидят мерки за ограничаване на вредното въздействие на водите. Предвижданията на Общите устройствени планове на общините да бъдат съобразени с крайбрежните заливаеми ивици на реките и анализирания моделиран обхват на заливане при 20-годишна вълна, съгласно ПоМ (приложение Ж).

При планирането на мерките може да се използва Националния каталог от мерки за управление на риска от наводнения, който е достъпен на официалната страница на Басейнова дирекция „Черноморски район" - http://www.bsbd.bg/.

Настоящото становище не отменя задълженията за изпълнение на изискванията на Закона за водите, Закона за опазване на околната среда и други специални закони и подзаконови актове и не може да служи като основание за отпадане на отговорността, съгласно действащата нормативна уредба.

С цел определяне от БДЧР на наличието или липсата на водни обекти и изразяване на становище по разглежданите от ОЕСУТ обекти, моля при изпращане на дневния ред за провеждане на заседанията на съвета да бъдат прилагани съответните проекти, ПУП, обяснителни записки и актуални скици, придружени от координатен регистър на характерните точки в цифров вид.

6.10.2026 г.

X инж. Явор Димитров

Директор на
Басейнова дирекция "Черноморски район"
Signed by: Yavor Maksimov Dimitrov

ПОЛУЧЕНО ЧРЕЗ ЕЛЕКТРОНЕН ОБМЕН

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ

РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ ПО ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ – ВАРНА

гл. Т. Китипов
09.10.2026 г.
Цитира
пма 17 деле
и плочат

Ниво на класификация 0
[TLP-WHITE]

Вх. № 08-01-10211/05.10.2026г.

X 08-01-10211-1/09.10.2026 12.10.26

Рег. №

Signed by: REGIONALNA INSPEKTSIYA PO OKOLNATA SREDA I VODITE - VARNA

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: РД26019942ВН
Дата: 09.10.2026

ДО
Г-Н БЛАГОМИР КОЦЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА

ЕСУТ 07.10.26г.

КОПИЕ ДО
ГЛ. АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА ВАРНА

Относно: *Необходимост от провеждане на процедури по екологична оценка (ЕО)/оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС)/оценка за съвместимостта (ОС) на планове, програми, проекти (ППП) и/или инвестиционни предложения (ИП) и/или техни изменения или разширения*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КОЦЕВ,

Съгласно изискванията на *Глава шеста* от *Закона за опазване на околната среда* (ЗООС) и *чл. 31* от *Закона за биологичното разнообразие* (ЗБР), с цел осъществяване на предвидените в същия закон превантивен контрол чрез ЕО/ОВОС/ОС на ППП и ИП на основание чл. 152 от ЗООС по представения дневен ред за заседание на Общински ЕСУТ Ви уведомявам, че по:

1. Точки: 1 и 6 - възложителите е необходимо да извършат писмено уведомяване на РИОСВ-Варна *(в случай, че не са извършили такова уведомяване),* за техните ППП и/или ИП преди тяхното одобряване по реда на *Закона за устройство на територията* с цел произнасяне на компетентния орган по околна среда за необходимостта от провеждане на процедури по реда на глава шеста от ЗООС и/или по чл. 31 от ЗБР.

2. Точки: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 и 28 – възложителите е необходимо да извършат писмено уведомяване на РИОСВ-Варна, след допускане изработването на проект за ПУП по реда на ЗУТ и преди одобряване на плана по реда на същия закон.

ПОЛУЧЕНО ЧРЕЗ ЕЛЕКТРОНЕН ОБМЕН

9000, гр. Варна, ул. "Ян Палах" №4
Тел: (+35952) 678 848, Факс: (+35952) 634 593,
E-mail: riosv-vn@riosv-varna.bg, www.riosv-varna.bg

РЕГИОНАЛНА ЗДРАВНА ИНСПЕКЦИЯ ВАРНА

гр. Варна, ул. "Брегалница" № 3, Директор - тел.: 052/634-019
E-mail: office@rzi-varna.com, http://www.rzi-varna.com

7.10.2026 г.

X 07-595-1/07.10.2026

Подписано от: Diana Rumenova Boteva-Stoykova

ДО
АРХ. ВЕНЕЛИН МАРКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА
ПРИ ОБЩИНА ВАРНА
БУЛ. „ОСМИ ПРИМОРСКИ ПОЛК“ № 43
ГР. ВАРНА
E-mail: psimeonova@varna.bg

НА НАШ ВХ. № 07-595/ 05.10.2026 г.
Относно: *Участие в заседание на ОЕСУТ при Община Варна*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МАРКОВ,

Във връзка с Ваше писмо, постъпило в РЗИ – Варна с горецитирания номер, относно участие в заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията при Община Варна на 07.10.2026 г., Ви уведомяваме, че на заседанието няма да участва представител на РЗИ – Варна, поради факта, че посочените в дневния ред обекти не са обекти с обществено предназначение съгласно § 1, т. 9 от Закона за здравето (ДВ бр. 70/2004 г.)., с изключение на преписка с вх. №№ АУ020217 ВН/02.03.2026 г.; АУ020217 ВН 006ВН/08.05.2026 г., касаеща КПИИ за Апартаментен хотел с офиси, подземен гараж и ограда, с административен адрес – ул. „Антим I“ № 3, гр. Варна.

На основание на гореизложеното Ви информираме, че за обекта следва да бъде издадено здравно заключение за съгласуване на Инвестиционен проект от РЗИ-Варна съгласно изискванията на чл. 144, ал. 1, т. 9 от ЗУТ.

С уважение,

7.10.2026 г.

X ДОЦ. Д-Р М. КОЛАРОВА-ДИМИТРОВА, ДМ

За Директор доц. д-р Миглена Коларова д....
Съгл. Заповед № РД-14-1010/02.10.2026г.
Подписано от: Miglena Asenova Kolarova-Dimitrova

ОСОБЕНО МНЕНИЕ

по т.18 от Заседание на ЕСУТ при Община Варна на 07.10.2026г.

от л. арх. Надежда Харизанова

Главен експерт „Ландшафтна архитектура", Дирекция „ИИБ", Община Варна

На основание чл. 16, ал. 4 от Правилника за устройството и дейността на експертните съвети по устройство на територията изразявам особено мнение по приетото решение по т. 18 от дневния ред, тъй като считам, че същото е постановено при неспазване на изискванията на действащото законодателство. Считам, че проектът за подробен устройствен план не отговаря на изискванията на чл. 108. ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), тъй като към него не е разработен и представен план за паркоустройство и благоустройство. Липсата на този план представлява съществено процесуално нарушение, тъй като възпрепятства извършването на цялостна преценка относно законосъобразността на устройственото решение в частта му, касаеща съществуващата растителност. От приложеното експертно становище дървесна растителност е установено, че в поземлен имот с идентиф. 10135.2551.523 по КККР на гр. Варна е установено съществуващо насаждение от дървесни видове, част от „Франга дере". Обезлесяването на дерета е сериозен проблем в следствие на който може да произтече форсмажорно обстоятелство с необратими последствия. Считам, че план-схема за паркоустройство и благоустройство е необходима за да се отрази запазването на съществуващата растителност на ниво одобряване на проект за ПУП-ПРЗ за УПИ XIV -2048,2049, 523 „за жил. стр." , кв. 284 по плана на кв. Изгрев, гр. Варна.

С уважение:

Ландш. арх. Надежда Харизанова

ВХ. СЕВЕРОИЗТОЧНО ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЯТИЕ ДП ГР. ШУМЕН ТП ДЪРЖАВНО ГОРСКО СТОПАНСТВО ВАРНА
ВХОД. 1314
08. 10. 26

МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ

"Североизточно държавно предприятие" ДП – Шумен

ТП - ДЪРЖАВНО ГОРСКО СТОПАНСТВО ВАРНА

ДО
ОБЩИНА ВАРНА

КОПИЕ ДО:

ДИРЕКЦИЯ „АГУП"

За Пламена Симеонова-
Гл. експерт „Градоустройство" в
Дирекция „АГУП"

Относно: Провеждане на експертен съвет на 07.10.2026г. при Община Варна

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА

Във връзка с постъпил при нас дневен ред за провеждане на Експертен съвет по устройство на територията на 07.10.2026г., ТП ДГС Варна изразява своето становище:

По т.25 Разглеждане на заявление с рег. № АУ033745АС_010АС/28.04.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XXX-153 " за жил. стр." и УПИ XXIX-3849 " за жил. стр.", кв. 14 /10135.5403.153 и 10135.5403.3849 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна се установи, че част от ПИ 10135.5403.3849 съгласно ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна попада в отдел 317, подотдел „6"- общинска горска територия-ПУП, вид на подотдела- дворно място. Данните за имотът по кадастрална карта са: вид собственост- частна, вид територия- урбанизирана, НТП ниско застрояване, площ 273 кв. м. По отношение на ПИ с идентификатор 10135.5403.153, част от имота попада в отдел 317, подотдел „6"- общинска горска територия-ПУП, вид на подотдела- дворно място. Данните за имотът по кадастрална карта са: вид собственост- частна, вид територия- урбанизирана, НТП ниско застрояване, площ 600 кв. м. В случай, че има промяна на собственика и на предназначението в ТП ДГС Варна няма данни за промяната. Заявителят следва да представи документи, доказващи собствеността си върху имота, както начина на придобиване, след което следва и да се инициира процедура по Закона за горите, тъй като се засяга горска територия. Заявителя-собственика, следва да спази разпоредбите на Закона на горите и да се обърне към Регионална дирекция по горите – Варна, за да инициира процедура по промяна на предназначение на горски територии частна общинска собственост. Също така за имоти горска територия следва да се спазят разпоредбите на ЗГ и да се направи промяна на предназначение, а съгласно чл. 73, ал.4 от ЗГ – „Промяната на предназначението на

поземлени имоти в горски територии по ал.1 т.3 и т.4, буква Б се извършва след като заявителя е придобил правото на собственост върху имота“.

С уважение,

инж. ХРИСТИЯН НИКОЛОВ
Директор на ТП ДГС Варна

Варна, ул. "Р. Димитриев" N10, ПК 9000, тел. 052 600 013, e-mail: dgs.varna@dpshumen.bg