УТВЪРДИЛ:.....П.....

Заместник Кмет Община Варна
Инж. Пламен Китипов

П Р О Т О К О Л № 33/14.10.2026 г.

На дата 14.10.2026 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: _____П_____ Зам.председател:_____П_____
/ 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: арх. Н. Андреева– район Младост; арх. Ц. Наумова – район „Владислав Варненчик"; арх. В. Савчев – район Одесос; 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: _____П_____ Зам.председател:_____П_____

/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

РАЙОН МЛАДОСТ

1. Разглеждане на заявление с рег.№АУ044430МЛ/12.05.2025г. за разрешаване изработване на ПУП- ПРЗ за ПИ 10135.3505.543, кв.42, по плана на СО "Сълзица", гр. Варна.

По точка 1 докладва: арх. Н. Андреева
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Не приема представеното задание за изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 10135.3505.543, кв.42, по плана на СО "Сълзица", гр.Варна, ЕСУТ предлага да се включи в разработката и 10135.3505.731 по КККР на гр. Варна.

2. Разглеждане на заявление с рег.№АУ094401МЛ/28.09.2026г. за разрешаване изработване на ПУП- ПРЗ за ПИ 10135.3505.744, кв.19, по плана на СО "Сълзица", гр. Варна.

По точка 2 докладва: арх. Н. Андреева
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По представената задача има изразено писмено становище на Басейнова дирекция „Черноморски район" с изх. №08-00-91-30/14.10.2026г., приложено към настоящия протокол.

Дава положително становище за разрешаване изработване на ПУП- ПРЗ за ПИ 10135.3505.744, кв.19, по плана на СО "Сълзица", гр.Варна, на основание чл. 124а, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, в условията на чл.16, ал.1 от ЗУТ и задание по чл. 125 от ЗУТ, във връзка с чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ и в съответствие с ОУП на Община Варна с Правилата и нормативите за прилагането му и „Специфични правила и нормативи към окончателния проект за Общ устройствен план на Община Варна", при съобразяване с ПУП – ПУР на СО „Сълзица", одобрен с Решение №3410-7 по Протокол №35/ 22,23,29.06.2011 г. на ОС – Варна и 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.
Планът да се обяви по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ, след което да се внесе на ЕСУТ за приемане.
Предлага на компетентния орган да издаде заповед по реда на чл.124а, ал.2 от ЗУТ.

3. Разглеждане на възражения и сигнали към заявление с рег. № АУ070460МЛ/22.07.2026г. за приемане и одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ I-530 "За жилищно строителство" (ПИ 10135.3511.530) кв. 12 по плана на ж.к. "Възраждане" IV м.р.,

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

гр. Варна, одобрен със Заповед №Г-87/01.06.1993г. на Кмет на Община, изработен на основание Заповед №П-154/24.04.2026г. на Зам.-Кмет на Община Варна, процедиран по реда на чл. 128, ал.3 от ЗУТ, има постъпили възражения и сигнали:

Сигнал с рег.№СИГ26009068ВН/17.08.2026 г.;
Сигнал с рег.№ВН26-РД-1893/10.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_027МЛ/19.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_027ВН/19.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_026МЛ/19.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_025ВН/19.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_024ВН/19.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_023ВН/18.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_022ВН/18.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_021МЛ/18.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_020ВН/18.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_019МЛ/18.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_018МЛ/18.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_017МЛ_001МЛ/19.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_017МЛ/18.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_016МЛ/18.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_015ВН/18.08.2026 г.;
Сигнал - Жалба с рег.№АУ070460МЛ_014МЛ/17.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_013МЛ/17.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_012МЛ/17.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_011МЛ/14.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_010ВН/13.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_009МЛ/13.08.2026 г.;
Писмо допълнение с рег.№АУ070460МЛ_009МЛ_001МЛ/19.08.2026 г. към възражение с рег.№АУ070460МЛ_009МЛ/13.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_008МЛ/12.08.2026 г.;
Възражение с рег.№АУ070460МЛ_007МЛ/12.08.2026 г.;
Колективно възражение с рег.№АУ070460МЛ_006МЛ/12.08.2026 г.;
Сигнал с рег.№МЛ26-АГУП-1133/10.08.2026 г.;

По точка 3 докладва: арх. Н. Андреева
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Дискусия:
Основната тема е изменението на ПУП за УПИ I-530 "За жилищно строителство" (ПИ 10135.3511.530) кв. 12 по плана на ж.к. "Възраждане" IV м.р., гр. Варна,

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

предвиждащо изграждането на висока жилищна сграда в район, който вече е натоварен и има съществуващи регулации. Тезата на голяма част от участниците (граждани, представители на квартала) е, че този индивидуален проект игнорира цялостния градоустройствен баланс и инфраструктурните проблеми на жилищния комплекс.
Брой възражения: входирани са 27 възражения/жалби от граждани и собственици на самостоятелни обекти:
Във възраженията се засягат следните проблеми – несъгласуваност със ГВА; липса на съгласуване, съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ със РЗИ-Варна; в проекта не е представено обемно-силуетно проучване;
Възражения срещу посочената височина от 26 м., съгласно зоната по ОУП на Община Варна. Необходимост от преработка на проекта, включително прецизиране на височината и отстоянията, отразяване на пределните показатели за застрояване и съответствие между графична и цифрова част.
По отношение на транспортната достъпност живущите изразяват опасения за затруднения достъп и увеличаване на трафика в квартала, където кръстовището е широко едва 6 метра. Предлагат се разширяване на пътното платно и създаване на втора лента за ляв завой.
В жалбите се засяга нарушаване на норми за слънчево огряване: Проектът създава опасност от нарушаване на минималните изисквания за пряко слънчево огряване (минимум 2 часа дневно) за съществуващите жилища. Няма съгласуване с Главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация" (ГВА) и Регионална здравна инспекция (Липса на 3D визуализация: Проектантите са представили само 2D чертежи, които не илюстрират реалното пространствено въздействие и засенчване на новия масивен обем. Липса на цялостен подход в градоустройството: Възражения срещу изменението на ПУП "парцел по парцел", което нарушава общия баланс на територията, озеленяването и пътната мрежа в жилищен комплекс „Възраждане 4". Подчертава се, че ОУП предвижда цялостно комплексно застрояване, а не индивидуални промени. Изразява се несъгласие с разглеждане на отделен имот, което нарушава баланса на цялата територия на жилищен комплекс "Възраждане 4". Дискутира се преработка на плана. Препоръчва се връщане на плана за преработка, тъй като е с много технически забележки.
Изискване за изработване на обемно-силуетно проучване и светотехническа инсталационна схема за доказване на засенчването.
Дискутира се предложение за провеждане на обществено обсъждане на плана по член 127 от ЗУТ, за да се даде възможност на гражданите да изразят мнение.
Проектът за ПУП да бъде върнат за преработка. Препоръчва се изготвяне на обемно-силуетно проучване, предоставяне на становище от ГВА и РЗИ, както и отчитане на всички постъпили възражения. Районната администрация предлага провеждане на обществено обсъждане. Общият консенсус е, че проблемите не могат да бъдат решавани на парче, а е необходим цялостен подход за развитието на територията.

Решение:
Частично уважава всички сигнали, жалби и възраженията, да се прецезира височината и отстоянията.
ЕСУТ връща Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ I-530 "За жилищно строителство" (ПИ 10135.3511.530) кв. 12 по плана на ж.к. "Възраждане" IV м.р., гр. Варна за преработка.

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

ЕСУТ препоръчва да се представи Обемно силуетно проучване, при съобразяване изискванията от чл. 29 до чл. 35 от ЗУТ.
Административната преписка да се представи становище от ГВА.

РАЙОН ВЛАДИСЛАВ ВАРНЕНЧИК

4. Разглеждане на заявление рег. №АУ095664Вл/01.10.2026 г. за разрешаване изработване на проект за ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ Х-1474 (ПИ 10135.4510.432) в кв.19 по плана на ЗПЗ, район „Вл. Варненчик", гр. Варна, одобрен с Решение №196-13/28.01.2004 г. на Общински съвет-Варна.

По точка 4 докладва: арх. Ц. Наумова
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Дава положително становище за допускане изработване на проект за ПУП-ПРЗ за изменение на УПИ Х-1474 (ПИ 10135.4510.432) в кв.19 по плана на ЗПЗ, район „Вл. Варненчик", гр. Варна, одобрен с Решение №196-13/28.01.2004 г. на Общински съвет-Варна, на основание чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, представена скица по чл.135, ал.2 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.135, ал.3 от ЗУТ.

РАЙОН ОДЕСОС

5. Разглеждане на заявление рег. №АУ052160ОД/02.06.2025г. за приемане и одобряване на проект за ПУП във връзка с мотивирана обосновка по реда на чл. 135а от ЗУТ на проект за ПУП-ПРЗ за УПИ V-653,652,795,857 „за жил. стр. и трафопост" (ПИ № 10135.1506.653, ПИ № 10135.1506.652, ПИ № 10135.1506.795, ПИ № 10135.1506.857, ПИ № 10135.1506.857), кв. 111б по плана на 7-ми м.р. на гр. Варна, ул. „Девня" № 12 и № 16, ул. „Цариброд" № 67 и ул. „Дебър" № 57.

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

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

ЕСУТ не разгледа представения проект на ПУП-ПРЗ за УПИ V-653,652,795,857 „за жил. стр. и трафопост" (ПИ № 10135.1506.653, ПИ № 10135.1506.652, ПИ № 10135.1506.795, ПИ № 10135.1506.857, ПИ № 10135.1506.857), кв. 1116 по плана на 7-ми м.р. на гр. Варна, ул. „Девня" № 12 и № 16, ул. „Цариброд" № 67 и ул. „Дебър" № 57.
В хода на административното производство е постъпила жалба за мълчалив отказ от възложителя. ЕСУТ ще се произнесе след представяне на влязло в сила съдебно решение.

РАЙОН ПРИМОРСКИ

6. Преразглеждане на т. 17 от Протокол № 36/16.10.2024г. на ЕСУТ на заявление рег. № АУ112179ПР_011ПР/13.03.2024г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ II- 3383 „за жил. стр" (ПИ 10135.2520.3383), кв.118, по плана на СО „Траката", при съобразяване с плана 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:

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ II- 3383 „за жил.стр" (ПИ 10135.2520.3383), кв.118, по плана на СО „Траката", 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.

7. Разглеждане на Заявление рег. №АУ040735ПР_005ПР/29.09.2025г. за приемане процедиран по реда на чл.128, ал.14 от ЗУТ ПУП-ПРЗ за УПИ I-1203 „за жил.стр." кв.167, (ПИ 10135.2552.1203), по плана на кв. „Изгрев", гр. Варна.

По точка 7 докладва: арх. И. Жулев, инж. И. Добрев
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ I-1203, „за жил.стр.", кв.167 по плана на кв."Изгрев ", 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.

8. Предварително разглеждане на Заявление рег. №АУ037564ПР_007ПР/26.06.2025г. по чл. 128, ал. 9 от ЗУТ на проект за ПУП-ПРЗ за УПИ I-2549,4300,4301,4963,5835, 5837 „за жил.стр." кв.262 и изменение на улична регулация от ос.т. 12 до ос.т. 13,

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

(ПИ 10135.2552.2549, 10135.2552.2552, 10135.2552.4300, 10135.2552.4301, 10135.2552.4963, 10135.2552.5835 и 10135.2552.5837) по плана на кв. „Изгрев", гр. Варна.

По точка 8 докладва: арх. И. Жулев
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По представената задача има изразено писмено становище на Басейнова дирекция „Черноморски район" с изх. №08-00-91-30/14.10.2026г., приложено към настоящия протокол.

ЕСУТ връща представения ПУП-ПРЗ за УПИ I-2549,4300,4301,4963,5835, 5837 „за жил.стр." кв.262 и изменение на улична регулация от ос.т. 12 до ос.т. 13, (ПИ 10135.2552.2549, 10135.2552.2552, 10135.2552.4300, 10135.2552.4301, 10135.2552.4963, 10135.2552.5835 и 10135.2552.5837) по плана на кв. „Изгрев", гр. Варна.
ЕСУТ констатира следните забележки и непълноти:
Плана не е окомплектован с хидрогеоложки доклад.
Административната преписка не е окомплектована в цялост: няма удостоверение от СГКК-Варна, плана не отговаря на чл. 29 от ПНП към ОУП Варна; застрояването не е отдръпнато на 20 м. от талвегата на дерето; не е изчертан сервитута на електропровод 110kw., несъответствие между графика и заглавие; да се представи протокол от комисията по чл. 210 от ЗУТ.
Да се представи становище от ГВА.
Плана да се обяви по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.
Да се измени заповед за разрешаване на ПУП с цел осигуряване на транспортен достъп 10135.2552.5834 и 10135.2552.5836 да се добавят в заповедта.

9. Разглеждане на заявление рег. № АУ111095ПР_005ПР/01.07.2026г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ V- 1052 „за жил.стр", УПИ XXV-4058 „за жил.стр", кв. 186 и УПИ I-1052 „за инж. инф." (ПИ 10135.2623.1052 и 10135.2623.4058), кв.188, по плана на СО „Горна Траката, гр. Варна.

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

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ V- 1052 „за жил.стр", УПИ XXV-4058 „за жил.стр", кв. 186 и УПИ I-1052 „за инж. инф." (ПИ 10135.2623.1052 и 10135.2623.4058), кв.188, по плана на СО „Горна Траката, 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 рег. № АУ079381ПР/14.08.2026г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XXV- 2231 „за жил.стр", УПИ XXV I -2232 „за

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

жил.стр" (ПИ 10135.2575.2231 и 10135.2575.2232), кв.15, по плана на кв. Виница, гр. Варна по реда на чл. 135а от ЗУТ.

По точка 10 докладва: арх. И. Жулев
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ XXV- 2231 „за жил.стр", УПИ XXV I -2232 „за жил.стр" (ПИ 10135.2575.2231 и 10135.2575.2232), кв.15, по плана на кв. Виница, 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 във връзка с чл. 135а от ЗУТ.

11. Разглеждане на заявление рег. № АУ031204ПР_007ПР/31.07.2026г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ Х-183 „за жил.стр" (ПИ 10135.2052.183), кв. 40, по плана на СО Виница север, гр. Варна.

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

ЕСУТ връща проект на ПУП-ПРЗ за УПИ Х-183 „за жил.стр" (ПИ 10135.2052.183), кв. 40, по плана на СО Виница север, гр. Варна.
ЕСУТ констатира следните забележки: да се коригира плътност на застрояване, съгласно устройствена зона Жм, в която попада имота. В представеното удостоверение от СГКК-Варна липсва графичната част за отразяване на ПУП в кадастралната карта.

12. Разглеждане на заявление с вх. № АУ100421ПР_005ПР/10.07.2026 г. за приемане и одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ II -2405 „за жил. строителство", кв. 107 по плана на СО „Манастирски рид, бялата чешма и дъбравата", гр. Варна /10135.2517.2405 по КККР на гр. Варна/

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

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ II -2405 „за жил. строителство", кв. 107 по плана на СО „Манастирски рид, бялата чешма и дъбравата", гр. Варна /10135.2517.2405 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: _____П_____ Зам.председател:_____П_____
/ арх. Венелин Марков / */ инж. Пламен Китипов /*

РАЙОН АСПАРУХОВО

13. 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.

По точка 13 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

ЕСУТ потвърждава решение по т. 27 от Протокол № 40/23.11.2021г.
ЕСУТ връща 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.
ЕСУТ констатира следните забележки и непълноти: разминаване между ПП на ПУП-ПРЗ за кв. 1, кв. 2 и кв. 3 по плана на СО „Боровец север", гр. Варна и ПУП план извадка ПРЗ, да се покаже в графичната част актуална кадастрална карта, да се представи протокол за приемане на оценка от Комисията по чл. 210 от ЗУТ и удостоверение от СГКК-Варна.

14. 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.

По точка 14 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения 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.
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 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.

По точка 15 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

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

ЕСУТ връща представения 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.
ЕСУТ констатира следните забележки и непълноти:
Плана не отговаря на Наредба № 8/2001г. за обем и съдържание на устройствените планове: в част регулация не са отразени съседни урегулирани имоти; не са показани съседните квартали по ПУП-ПУР на СО „Боровец юг"; кадастралната карта да се покаже с черен цвят, сградите да се покажат с вида си; да се покажат стойности на хоризонталите.

16. 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.

По точка 16 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По предложение на докладващия т. 16 отпада от разглеждане по одобрен дневен ред.

17. 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.

По точка 17 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По представената задача има изразено писмено становище на ТП-ДГС гр. Варна с изх. №1331/13.10.2026г., приложено към настоящия протокол.
ЕСУТ връща 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, да се представи ново удостоверение по чл. 65, ал. 7 от Наредба за кадасстъра РД-02-20-5/15.12.2016г.

18. 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.

По точка 18 докладва: арх. В. Марков

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

След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Не взе отношение инж. И. Николов и инж. М. Николова
По представената задача има изразено писмено становище на Басейнова дирекция „Черноморски район" с изх. №08-00-91-30/14.10.2026г., приложено към настоящия протокол.
Приема представения 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.
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.

19. 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.

По точка 19 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Приема представения 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.
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 вх. № АУ075566АС/01.08.2025г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XVII-8 „за курортно стр.", УПИ XVIII-8 „за курортно стр." и УПИ XIX-8 „за курортно стр.", кв.17 по плана на КЗ „Прибой", р-н „Аспарухово", гр. Варна (ПИ 10135.5511.8 по КККР на гр. Варна).

По точка 20 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По представената задача има изразено писмено становище на ТП-ДГС гр. Варна с изх. №1331/13.10.2026г., приложено към настоящия протокол.
ЕСУТ връща представения проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XVII-8 „за курортно стр.", УПИ XVIII-8 „за курортно стр." и УПИ XIX-8 „за курортно стр.", кв.17 по плана на КЗ „Прибой", р-н „Аспарухово", гр. Варна (ПИ 10135.5511.8 по КККР на гр. Варна).
ЕСУТ констатира следните забележки и непълноти: в плана липсва кадастрална карта; в таблицата за баланс на площи е изписан идентификатор, касаещ район

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

Приморски; посочените показатели в матрицата на плана не отговарят на показателите по устройствена зона Ок, съгласно ОУП на Община Варна.
Административната преписка да се окомплектова с фитосанитарна оценка на едроразмерната дървесна растителност и да се съгласува с Община Варна.

21. Разглеждане на заявление с рег. № АУ052374АС/04.06.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XXII-262, 281 "за производствен складов обект" и УПИ XXIII-262 "за производствен складов обект" кв. 2 /10135.5501.262 и 10135.5501.262 И 10135.5501.281 по КККР на гр. Варна/ по плана на ЮПЗ, гр. Варна по реда на чл. 135а от ЗУТ.

По точка 21 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По представената задача има изразено писмено становище на Басейнова дирекция „Черноморски район" с изх. №08-00-91-30/14.10.2026г., приложено към настоящия протокол.

ЕСУТ връща ПУП-ПРЗ за УПИ XXII-262, 281 "за производствен складов обект" и УПИ XXIII-262 "за производствен складов обект" кв. 2 /10135.5501.262 и 10135.5501.262 И 10135.5501.281 по КККР на гр. Варна/ по плана на ЮПЗ, гр. Варна.
ЕСУТ констатира следните забележки и непълноти: административната преписка не е окомплектована с извадка от действащи устройствени планове, заверени за вярност от районната администрация; не е представено становище, относно съществуващите сгради дали отговарят на устройствените показатели след изменението на УПИ; в графичната част на плана липсва специализиран кадастър съгласно чл. 117а от ЗУТ; липсват котировки на уличната мрежа.

22. Разглеждане на заявление с рег. № АУ020380АС_006АС/22.01.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ V-3171 "за жил. стр." и УПИ VI-4611 "за жил. стр.", кв. 50 /10135.5403.3171 и 10135.5403.3172, 10135.5403.4611 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна, обявен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

По точка 22 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По представената задача има изразено писмено становище на ТП-ДГС гр. Варна с изх. №1331/13.10.2026г., приложено към настоящия протокол.

ЕСУТ отменя свое решение по т. 18 от Протокол № 04/04.02.2026г. и постановява следното решение:
Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ V-3171 "за жил. стр." и УПИ VI-4611 "за жил. стр.", кв. 50 /10135.5403.3171 и 10135.5403.3172, 10135.5403.4611 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна.

Председател: _____П_____ Зам.председател:_____П_____
/ 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.

23. Разглеждане на възражение с рег. № АУ052115АС_017АС_017АС/26.02.2026г. по обявен ПУП-ПРЗ и РУП за УПИ III-162, кв. 103 по плана на 28-ми м.р., гр. Варна.

По точка 23 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

Да се представи възражението при гледане на възражения за ПУП-ПРЗ на 28-ми м.р., гр. Варна, след обявяване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ .

24. Предварително разглеждане на заявление с вх. №АУ111220АС_012АС/17.12.2025г. по чл. 128, ал. 9 от ЗУТ на ПУП-ПРЗ за УПИ XXIII-21 "за жилищно стр-во", УПИ XXIV-22 "за жилищно стр-во" , УПИ XXV-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVI-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVII-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVIII-27 "за жилищно стр-во" в кв.6, УПИ XXVI-55 "за жилищно стр-во", УПИ XXVIII-44 "за жилищно стр-во", УПИ XXIX-44,48,53,20,56 "за жилищно стр-во", УПИ XXX "за тр.пост", УПИ XXXI-"озеленяване" в кв.7, УПИ XII-54 "за жилищно стр-во", УПИ XIII-51 "за жилищно стр-во", УПИ XIV-51 "за жилищно стр-во", УПИ XV-51 "за жилищно стр-во", УПИ XVI-51 "за жилищно стр-во", УПИ XVII-51"за жилищно стр-во" , XVIII-51 "за жилищно стр-во", XIX-51 "за жилищно стр-во", XX-51 "за жилищно стр-во", XXI-51 "за жилищно стр-во", XXII-51 "за жилищно стр-во", XXIII "за тр.пост" в квартал 41 и улична регулация от о.т. 158 от ПУР на с.о."Зеленика", през нови о.т.479, 480 и 481 до о.т.162 от ПУР на с.о."Зеленика" и о.т.179 от ПУР на с.о."Зеленика" през нови осови точки 482,483,484,485 до о.т. 486 по плана на с.о."Зеленика", район Аспарухово, Общ. Варна /ПИ 10135.5075.21, 10135.5075.22, 10135.5075.27,10135.5075.55, 10135.5075.44, 10135.5075.48, 10135.5075.53, 10135.5075.20,10135.5075.56, 10135.5075.54, 10135.5075.51 по КККР на гр.Варна/, процедиран по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

По точка 24 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

По представената задача има изразено писмено становище на ТП-ДГС гр. Варна с изх. №1331/13.10.2026г., приложено към настоящия протокол.
По представената задача има изразено писмено становище на Главна дирекция „Пожарна безопасност и защита на населението", Регионална дирекция „Пожарна безопасност и защита на населението" – Варна с изх. №833000-2529/15.10.2026г., приложено към настоящия протокол.
Съгласува представения ПУП-ПРЗ за УПИ XXIII-21 "за жилищно стр-во", УПИ XXIV-22 "за жилищно стр-во" , УПИ XXV-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVI-27 "за

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

жилищно стр-во", УПИ XXVII-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVIII-27 "за жилищно стр-во" в кв.6, УПИ XXVI-55 "за жилищно стр-во", УПИ XXVIII-44 "за жилищно стр-во", УПИ XXIX-44,48,53,20,56 "за жилищно стр-во", УПИ XXX "за тр.пост", УПИ XXXI-"озеленяване" в кв.7, УПИ XII-54 "за жилищно стр-во", УПИ XIII-51 "за жилищно стр-во", УПИ XIV-51 "за жилищно стр-во", УПИ XV-51 "за жилищно стр-во", УПИ XVI-51 "за жилищно стр-во", УПИ XVII-51"за жилищно стр-во" , XVIII-51 "за жилищно стр-во", XIX-51 "за жилищно стр-во", XX-51 "за жилищно стр-во", XXI-51 "за жилищно стр-во", XXII-51 "за жилищно стр-во", XXIII "за тр.пост" в квартал 41 и улична регулация от о.т. 158 от ПУР на с.о."Зеленика", през нови о.т.479, 480 и 481 до о.т.162 от ПУР на с.о."Зеленика" и о.т.179 от ПУР на с.о."Зеленика" през нови осови точки 482,483,484,485 до о.т. 486 по плана на с.о."Зеленика", район Аспарухово, гр. Варна.
Плана да се обяви по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на всички заинтересовани лица, определени със списък по чл. 131 от ЗУТ в обхвата на плана.
Планът да се съобрази с чл. 12, ал. 1, т. в от ЗУЧК, по отношение на който имотите попадат в Зона Б и е необходимо осигуряване на минимум 70 % озеленяване за новоформираните УПИ, със запазване на ½ дървесна растителност. Да се представи план-схема по Паркоустройство и озеленяване по чл.108, ал.2 от ЗУТ.
Да се окомплектова плана с всички части и схеми, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

25. Разглеждане на заявление с вх. №АУ107837АС_008АС/01.12.2025г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XI-541 „за жил.стр.", кв.122 по плана на 28 м.р., р-н „Аспарухово", гр.Варна (ПИ 10135.5505.541 по КККР на район „Аспарухово", гр.Варна).

По точка 25 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

ЕСУТ връща ПУП-ПРЗ за УПИ XI-541 „за жил.стр.", кв.122 по плана на 28 м.р., р-н „Аспарухово", гр.Варна (ПИ 10135.5505.541 по КККР на район „Аспарухово", гр.Варна). Планът да се обяви по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. Не е окомплектована административната преписка със експертно становище за едроразмерната дървестна растителност; липсва извадка от актуализиран предварителен проект на ПУП-ПРЗ на 28-ми м.р., гр. Варна. Да се провери след обявяване по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ – постъпили ли са възражения по плана за 28-ми м.р., гр. Варна.

26. Разглеждане на заявление с рег. № АУ116918АС_010АС/16.03.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ XX-1378 "за жил.стр." и УПИ XXIV-1386 "за жил.стр.", кв. 52 по плана на СО „Прибой", гр. Варна, /10135.5549.1378 и 10135.5549.1386 по КККР на гр. Варна/.

По точка 26 докладва: арх. В. Марков
След станалите разисквания ЕСУТ
РЕШИ:

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

Приема представения ПУП-ПРЗ за УПИ XX-1378 "за жил.стр." и УПИ XXIV-1386 "за жил.стр.", кв. 52 по плана на СО „Прибой", 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 изчерпване на дневния ред, заседанието беше закрито от председателя на Общински ЕСУТ - Варна.

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

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

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

г-жа Пламена Симеонова
16.10.26

Ниво на конфиденциалност: I
[TLP-GREEN]
вх. № 08-00-91-29/13.10.2026 г.

14.10.2026 г.

X 08-00-91-30/14.10.2026
Рег. №

Signed by: BASEYNOVA DIREKTSIYA CHERNOMORSKI RAYON

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: ЗК26001571ВН
Дата: 14.10.2026

ДО
ГОСПОДИН ПЛАМЕН КИТИПОВ
ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА
На Ваше ел. писмо от 13.10.2026 г.

ОТНОСНО: *Заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) при Община Варна на 14.10.2026 г. относно имоти ПИ №№10135.3505.543, 10135.3505.744, 10135.3511.530, 10135.4510.1474, 10135.1506.653, 10135.1506.652, 10135.1506.795, 10135.1506.857, 10135.1506.857, 10135.2520.3383, 10135.2552.1203, 10135.2552.2549, 10135.2552.2552, 10135.2552.4300, 10135.2552.4301, 10135.2552.4963, 10135.2552.5835, 10135.2552.5837, 10135.2623.1052, 10135.2623.4058, 10135.2575.2231, 10135.2575.2232, 10135.2052.183, 10135.2517.2405, 10135.5401.1153, 10135.5403.5555, 10135.5403.2543, 10135.5505.162, 10135.5403.4567, 10135.5403.4568, 10135.5403.153, 10135.5403.3849, 10135.5403.3415, 10135.5545.4045, 10135.5545.4372, 10135.5511.8, 10135.5545.4045, 10135.5501.262, 10135.5501.281, 10135.5403.3171, 10135.5403.3172, 10135.5403.4611, 10135.5075.21, 10135.5075.22, 10135.5075.27,10135.5075.55, 10135.5075.44, 10135.5075.48, 10135.5075.53, 10135.5075.20, 10135.5075.56, 10135.5075.54, 10135.5075.51, 10135.5505.541 и 10135.5549.1378*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КИТИПОВ,

Във връзка със заседание на ОЕСУТ при Община Варна, насрочено за 14.10.2026 г, относно допускане и одобряване на ПУП и ИП, Ви уведомявам следното:

По **т. 4** 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 предоставеният идентификаор не се визуализира в платформата на АГКК.

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

По **т. 2** от дневния ред - ПИ №10135.3505.744 по КККР на гр. Варна граничи от запад с воден обект дере, неотразен в КККР - ПИ №10135.3501.7 с НТП „Друг вид дървопроизводителна гора" -държавна частна собственост. **Предвид че ПУП-ПРЗ предвижда застрояване на имота и с цел изпълнение на чл. 134, чл. 143, чл. 146 от Закона за водите, е необходимо отстоянието на застроителната линия на имота от страната на дерето да се, определи от инженер – хидролог на етап уведомление за ПУП-ПРЗ през РИОСВ Варна. За имота да се представи и становище от „Геозащита" ЕООД – Варна. Да не се допуска нерегламентирано засипване на дерето със земни маси или заустване на отпадъчни води.**

По **т. 8** от дневния ред - два от процедираните имота - ПИ №№10135.2552.2549 и 10135.2552.5835 по КККР на гр. Варна граничат от запад с воден обект с наименование „Караджа дере" и НТП „Дере" - ПИ №10135.2552.1193, държавна частна собственост. За посочените имоти БДЧР е издала становище по процедура към РИОСВ Бургас, с изх. №05-09-7-5/21.05.2026г., във връзка с Инвестиционно предложение (ИП) "Подробен устройствен план -План за регулация и застрояване за ПИ 10135.2552.5835, 10135.2552.5837, 10135.2552.2549, 10135.2552.4300, 10135.2552.4301 с обща площ 3311 кв. ~~м. кв. 262, с цел промяна на~~

ПОЛУЧЕНО ЧРЕЗ ЕЛЕКТРОНЕН ОБМЕН

Варна 9000, ул. „Ал. Дякович" № 33
тел: +359 52/631 447, факс: +359 52/631 448
www.bsbd.bg, ел. поща: bdvarna@bsbd.bg

предназначението на имота за жилищно строителство и изменение на жилищна регулация от о.т.12 до о.т. 13, по плана на ж.к. "Изгрев", гр. Варна и ИП за изграждане на седемнадесет етажна сграда с възложители: П. Стоянов, С. Делчева, Т. Тодоров, И. Георгиева, Г. Тодоров, "Бегеойл" ООД.

По **т. 18** от дневния ред - ПИ №10135.5403.3415 по КККР на СО „Боровец-Юг", гр. Варна е в близост от североизток (около 54 m) до талвега на воден обект-дере с наименование „Ламбур кулак". Дерето е неотразено в КККР и попада в имот с НТП „Друг вид дървопроизводителна гора" ПИ №10135.5103.413 – държавна частна собственост. **Да се спазват чл. 134, чл. 143, чл. 146 от Закона за водите. Да не се допуска нерегламентирано засипване на дерето със земни маси или заустване на отпадъчни води.**

По **т. 21** от дневния ред - ПИ №№10135.5501.262 и 10135.5501.281 по КККР на ЮПЗ, гр. Варна граничат с воден обект вид собственост Държавна публична, вид територия „Територия, заета от води и водни обекти", НТП „Плавателен канал" - ПИ №10135.5501.123. **Предвид че ПУП-ПРЗ предвижда застрояване на имотите и с цел изпълнение на чл. 134, чл. 143, чл. 146 от Закона за водите, е необходимо преписката да постъпи в БДЧР на етап уведомление за ПУП-ПРЗ през РИОСВ Варна.**

Останалите имоти, посочени в дневния ред, не засягат води и водни обекти.

II. Необходимо е спазване на съответните забрани и ограничения за извършване на дейности, които могат да доведат до пряко и непряко отвеждане на опасни и вредни вещества в подземните води, регламентирани в Наредба №3/2000 г. за СОЗ и Заповед на Министъра на околната среда и водите и заповед №РД-877/25.08.2004 г.

Осъществяването на дейности в границите на СОЗ е необходимо да бъдат съобразени с предвидените забрани и ограничения в съответствие с Приложения №№1 и 2, към чл.10, ал.1 на Наредба №3/2000г. в зависимост от типа на водоизточника.

Дейностите следва да бъдат съобразени със Списъка на дейностите, забранени или ограничени в зоните за защита на питейните води в определените СОЗ по Наредба №3 и буферните зони около водовземните съоръжения/ системи, в случаите, когато не са определени СОЗ в Приложение №1 към Националния каталог от мерки за ПУРБ (http://www5.moew.government.bg/?wpfb_dl=17375);

Заповедите за учредяване на СОЗ около минералните водоизточници, включително забраните и ограниченията за извършване на дейности в тях, са публикувани на интернет страницата на МОСВ в раздел „Води" („Минерални води"/ „Находища на минерални води"), „Информация за находищата–изключителна държавна собственост", https://=www.moew.government.bg/bg/vodi/mineralni-vodi/mineralni-vodi/.

III. Необходимо е изготвените ПУП и ИП да са в съответствие с Плана за управление на речните басейни (ПУРБ) 2022-2027 г. и Плана за управление на риска от наводнения (ПУРН) 2022-2027 г. за Черноморски район за басейново управление на водите. Същите са публикувани на сайта на БДЧР: http://www.bsbd.bg/.

IV. За всички проекти е необходимо спазване на следните изисквания, забрани и ограничения, регламентирани в Закона за водите:

- съгласно чл. 7, ал. 1 основен принцип при отношенията, свързани със собствеността върху водните обекти, е упражняването на собственост без да се допуска нарушаване на целостта и единството на хидроложкия цикъл и на природната водна система;
- чл. 134 забранява строителство на стопански и жилищни постройки и изхвърляне, складиране, депониране, и третиране на отпадъци в крайбрежните заливаеми ивици и принадлежащите земи на водохранилищата;
- чл. 143, съгласно който с цел защита от вредното въздействие на водите се забранява нарушаване на естественото състояние на леглата, бреговете на реките и крайбрежните заливаеми ивици, намаляването на проводимостта на речните легла, използването на речните легла като депа за отпадъци, земни и скални маси, както и извършване на строежи над покрити речни участъци;

- забраните, посочени в чл. 146 за застрояване в заливаемите тераси на реките и сервитута на хидротехническите съоръжения;
- изискванията на чл. 125, който гласи, че включването на нови количества отпадъчни води, следва да се съобрази с капацитета и ефективността на съществуващата канализационна система;
- 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.

14.10.2026 г.

X инж. Явор Димитров

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

МИНИСТЕРСТВО НА ВЪТРЕШНИТЕ РАБОТИ

ГЛАВНА ДИРЕКЦИЯ „ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ И ЗАЩИТА НА НАСЕЛЕНИЕТО”

РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ „ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ И ЗАЩИТА НА НАСЕЛЕНИЕТО” – ВАРНА 9000, гр. Варна, бул. „Сливница“ № 159

Рег. № :

МИНИСТЕРСТВО НА ВЪТРЕШНИТЕ РАБОТИ
РЕГИОНАЛНА ДИРЕКЦИЯ "ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ И ЗАЩИТА НА НАСЕЛЕНИЕТО" - ВАРНА
Рег.№ 833000-2529 Екз.№ 4
от 15.10.2026 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА КЪМ ОБЩИНА ВАРНА
АРХ. ВЕНЕЛИН МАРКОВ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МАРКОВ,

Във връзка с Дневен ред на Общински експертен съвет от 14.10.2026 г. давам следните констатации:

По т. 24 „Разглеждане на заявление с вх. №АУ111220АС_012АС/17.12.2025г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XXIII-21 "за жилищно стр-во", УПИ XXIV-22 "за жилищно стр-во" , УПИ XXV-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVI-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVII-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVIII-27 "за жилищно стр-во" в кв.6,УПИ XXVI-55 "за жилищно стр-во", УПИ XXVIII-44 "за жилищно стр-во", УПИ XXIX-44,48,53,20,56 "за жилищно стр-во", УПИ XXX "за тр.пост", УПИ XXXI-"озеленяване"в кв.7, УПИ XII-54 "за жилищно стр-во", УПИ XIII-51 "за жилищно стр-во", УПИ XIV-51 "за жилищно стр-во", УПИ XV-51 "за жилищно стр-во", УПИ XVI-51 "за жилищно стр-во", УПИ XVII-51"за жилищно стр-во" , XVIII-51 "за жилищно стр-во", XIX-51 "за жилищно стр-во", XX-51 "за жилищно стр-во", XXI-51 "за жилищно стр-во", XXII-51"за жилищно стр-во", XXIII "за тр.пост" в квартал 41 и улична регулация от о.т. 158 от ПУР на с.о."Зеленика", през нови о.т.479, 480 и 481 до о.т.162 от ПУР на с.о."Зеленика" и о.т.179 от ПУР на с.о."Зеленика" през нови осови точки 482,483,484,485 до о.т. 486 по плана на с.о."Зеленика", район Аспарухово, Общ. Варна/ПИ 10135.5075.21, 10135.5075.22, 10135.5075.27,10135.5075.55,10135.5075.44, 10135.5075.48, 10135.5075.53, 10135.5075.20,10135.5075.56,10135.5075.54, 10135.5075.51 по КККР на гр.Варна/, процедиран по реда на чл.128,ал.3 от ЗУТ“:

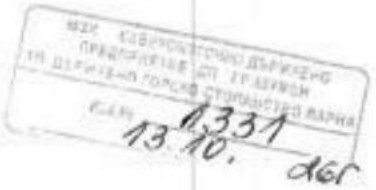
В приложената ВИК схема към преписката е посочено, че водоснабдяването за пожарогасене се осъществява от резервоари във всичките новообразувани УПИ. Приложено е становище от ВИК Варна в което е описано, че няма техническа възможност за присъединяване към водопроводната мрежа. Предвид изложеното следва да се опише в част ВИК съответствието с изискванията на чл. 181 от наредба Із-1971 за НСТПНОБП. Обемът на резервоарите, достъп до тях и съоръженията за водоподаване да се съобразят с глава единадесета, раздел 1 – Външно водоснабдяване за пожарогасене от наредба Із-1971 за НСТПНОБП.

Инспектор в сектор ПКД: .....
Галина Михайлова

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 14.10.2026г. 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 14.10.2026г., ТП ДГС Варна изразява своето становище:

По т.17 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".

По т.20. Разглеждане на заявление с вх. № АУ075566АС/01.08.2025г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XVII-8 „за курортно стр.", УПИ XVIII-8 „за курортно стр." и УПИ XIX-8 „за курортно стр.", кв.17 по плана на КЗ „Прибой", р-н „Аспарухово", гр. Варна (ПИ 10135.5511.8 по КККР на гр. Варна) се установи, че част от ПИ 10135.5511.8 попада в част от отдел 315 подотдел „ц" – частна горска територия, склопена иглолистна култура по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. Заявителя, 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 собственост.

По т.22. Разглеждане на заявление с рег. № АУ020380АС_006АС/22.01.2026г. за процедиране и одобряване на проект на ПУП-ПРЗ за УПИ V-3171 "за жил. стр." и УПИ VI-4611 "за жил. стр.", кв. 50 /10135.5403.3171 и 10135.5403.3172, 10135.5403.4611 по КККР на гр. Варна/ по плана на СО „Боровец юг", гр. Варна, обявен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ се установи, че част от ПИ 10135.5403.3171 съгласно ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна попада в отдел 317, подотдел „5"- 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 335 кв. м. По отношение на ПИ с идентификатор 10135.5403.3172, част от имота попада в отдел 317, подотдел „5"- 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 964 кв. м. По отношение на ПИ с идентификатор 10135.5403.4611, част от имота попада в отдел 317, част от подотдели, „5" и „9"- общинска горска територия-ПУП, вид на подотдела- дворно място. Данните за имотът по кадастрална карта са: вид собственост- съсобственост, вид територия- урбанизирана, НТП ниско застрояване, площ 500 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".

По т.24. Разглеждане на заявление с вх. №АУ111220АС_012АС/17.12.2025г. за приемане и одобряване на ПУП-ПРЗ за УПИ XXIII-21 "за жилищно стр-во", УПИ XXIV-22 "за жилищно стр-во" , УПИ XXV-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVI-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVII-27 "за жилищно стр-во", УПИ XXVIII-27 "за жилищно стр-во" в кв.6, УПИ XXVI-55 "за жилищно стр-во", УПИ XXVIII-44 "за жилищно стр-во", УПИ XXIX-44,48,53,20,56 "за жилищно стр-во", УПИ XXX "за тр.пост", УПИ XXXI-"озеленяване" в кв.7, УПИ XII-54 "за жилищно стр-во", УПИ XIII-51 "за жилищно стр-во", УПИ XIV-51 "за жилищно стр-во", УПИ XV-51 "за жилищно стр-во", УПИ XVI-51 "за жилищно стр-

во", УПИ XVII-51"за жилищно стр-во" , XVIII-51 "за жилищно стр-во", XIX-51 "за жилищно стр-во", XX-51 "за жилищно стр-во", XXI-51 "за жилищно стр-во", XXII-51 "за жилищно стр-во", XXIII "за тр.пост" в квартал 41 и улична регулация от о.т. 158 от ПУР на с.о."Зеленика", през нови о.т.479, 480 и 481 до о.т.162 от ПУР на с.о."Зеленика" и о.т.179 от ПУР на с.о."Зеленика" през нови осови точки 482,483,484,485 до о.т. 486 по плана на с.о."Зеленика", район Аспарухово, Общ. Варна /ПИ 10135.5075.21, 10135.5075.22, 10135.5075.27, 10135.5075.55, 10135.5075.44, 10135.5075.48, 10135.5075.53, 10135.5075.20, 10135.5075.56, 10135.5075.54, 10135.5075.51 по КККР на гр. Варна/, процедиран по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ се установи следното:

За ПИ 10135.5075.21 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“ – частна горска територия, издънково насаждение за превръщане по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.22 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“ – частна горска територия, издънково насаждение за превръщане по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.27 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“ – частна горска територия, издънково насаждение за превръщане по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.55 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“ – частна горска територия, издънково насаждение за превръщане по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.44 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“ – частна горска територия, издънково насаждение за превръщане и част от „х“- частна горска територия склопена иглолистна култура по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.48 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“ – частна горска територия, издънково насаждение за превръщане и част от „х“- частна горска територия, склопена иглолистна култура по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.53 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“– частна горска територия, издънково насаждение за превръщане и част от „7“- частна горска територия, просека по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.20 попада в част от отдел 311 подотдел „6“ – частна горска територия, камионен път с настилка по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.56 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“ – частна горска територия, издънково насаждение за превръщане по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.54 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“ – частна горска територия, издънково насаждение за превръщане по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна. За ПИ 10135.5075.51 попада в част от отдел 311 подотдел „ф“ – частна горска територия, издънково насаждение за превръщане, част от „6“ – частна горска територия, камионен път с настилка и част от „ц“- частна горска територия склопена иглолистна култура по ГСП от 2017г. на ТП ДГС Варна.

Заявителите, следва да спазят разпоредбите на Закона на горите и да се обърнат към Регионална дирекция по горите – Варна, за да инициира процедура по промяна на предназначение на горски територии частна собственост.

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