



ОБЩИНА ШАБЛА

Изх..... 2026 година

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ГРАД ШАБЛА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Мариян Жечев – кмет на община Шабла

Относно: Разрешение за изменение на подробен устройствен план ПУП- план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхват УПИ V , УПИ I, УПИ IV в квартал 11 по плана на СО Къмпинг „Добруджа гр.Шабла, община Шабла

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Постъпило е заявление от възложител Шабла ЕООД ЕИК 834025726 с вх.№ УТ-626/23.07.2026 год. за допускане изработване изменение на Подробен устройствен план/ ПУП – ПРЗ/ с обхват УПИ II, УПИ IV, УПИ V, УПИ VI, квартал 9 ведно с УПИ I, кв.8 и ПУР/План за улична регулация/ при о.т.42 и о.т.43, между о.т.37 и о.т.64 и от о.т.4 до о.т.52 по плана на СО „Къмпинг Добруджа“ гр. Шабла, община Шабла

- Предложението за изменение на ПУП-ПР предвижда обединяване напоземлени имоти както следва: УПИ II, УПИ IV, УПИ V, УПИ VI, квартал 9 , в едно с УПИ I, кв.8. Поради пълното включване на УПИ I, кв.8 в границите на новообразуван урегулиран имот, деътвация кв.8 се заличава. Вследствие на обединяването и заличаването на досегашните имоти (които отпадат от плана), се образува нов **УПИ VI-70,581,583,584,585,586 в кв. 9**. За новия УПИ се предвижда отреждане „ЗА КУРОРТНИ И РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ“. Отреждането и градоустройствените показатели съответстват на предвижданията на Прил. № 1 и Правилата за прилагане на действащия ОУП на община Шабла за устр.зона „Ок1“ (Курортен комплекс в зелена среда). Проектът осигурява възможност за изграждане на курортни обекти с места за настаняване по смисъла на чл. 28, ал. 1, т. 1 и обекти за обществено ползване по чл. 28, ал. 1, т. 5 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ, при спазване на дефинициите по чл. 48, ал. 2, б. „а“ от Наредба № 8 за ОСУСП. **Разделяне и преструктуриране на действащия УПИ II „За спортни игрища“:** За съществуващия УПИ II е предвидено разделяне по общата кадастрална граница между ПИ 83017.506.578 и ПИ 83017.506.583. При това изменение се образува нов **УПИ VII-578 със запазено отреждане „ЗА СПОРТНИ ИГРИЩА“**, който е напълно идентичен по конфигурация с ПИ 83017.506.578. Площта на имота (държавна частна собственост) се запазва изцяло, като уличната регулационна линия пред него не се променя. По този начин са напълно гарантирани правата на заинтересуваното лице по смисъла на чл. 131 от ЗУТ (държавата, представлявана от съответния ведомствен орган). С проекта се изменят уличните регулационни линии в следните участъци (съгласно графичната част):
 - В участъка между **о.т. 42 и о.т. 43**;
 - В участъка между **о.т. 37 и о.т. 64**, където отпада досегашният УПИ VII-„за улица“;
 - В участъка от **о.т. 45 до о.т. 52**, като между **о.т. 50 и о.т. 52** се предвижда разширение на пътното платно и северния тротоар. Тези промени подобряват транспортния профил, без да нарушават или променят съществуващия достъп до обектите откъм преминаващите северно, южно и западно улици.

Предложеното изменение на плана за регулация отговаря изцяло на изискванията на **чл. 19 от ЗУТ** за минимални размери и повърхности, като проектното решение не засяга и не ошетява имоти — държавна собственост.

С допускане изработването на проекта ПУП-ПРЗ непосредствено престои сключване на предварителен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ

Във връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет – Шабла да вземе следното:

Проект!

Решение:

На основание чл.21,ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.134, ал.2., чл.135, , чл.124а, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.15, ал.3и ал.5 от ЗУТ Общински съвет гр.Шабла **одобрява задание, разрешава изработване изменение** на ПУП-ПРЗ за къмпинг "Добруджа" (област Добрич, община Шабла, одобрен с Решение № V.IV.1.1/06.07.2004 г.) с цел обединяване на поземлените имоти, за УПИ I, кв.8 и УПИ II, УПИ IV, УПИ V, УПИ VI, квартал 9 и ПУР /План за улична регулация/ при о.т.42 и о.т.43, между о.т.37 и о.т.64 и от о.т.4 до о.т.52 по плана на СО „Къмпинг Добруджа“ гр. Шабла, община Шабла , както следва:

Точка 1. План за регулация: Обединяване на урегулираните поземлени имоти (УПИ), както следва **УПИ II, УПИ III, УПИ IV, УПИ V и УПИ VI от кв. 9**, ведно с **УПИ I от кв. 8**. Поради пълното включване на УПИ I, кв. 8 в границите на новообразувания урегулиран имот, действащият **кв. 8 се заличава**. И с настоящото изменение регулационните линии, образуващи новия урегулиран имот, се привеждат в пълно съответствие с кадастралните граници на поземлените имоти и съседните им обекти. образува нов **УПИ VI-70,581,583,584,585,586 в кв. 9**. За новия УПИ се предвижда отреджване **„ЗА КУРОРТНИ И РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ**

Точка2. План за улична регулация: Изменят се уличните регулационни линии в следните участъци (съгласно графичната част):

- В участъка между **о.т. 42 и о.т. 43;**
- В участъка между **о.т. 37 и о.т. 64**, където отпада досегашният УПИ VII-„за улица“;
- В участъка от **о.т. 45 до о.т. 52**, като между **о.т. 50 и о.т. 52** се предвижда разширение на пътното платно и северния тротоар.

Тези промени подобряват транспортния профил, без да нарушават или променят съществуващия достъп до обектите откъм преминаващите северно, южно и западно улици. по плана на СО „Къмпинг Добруджа“ гр. Шабла, община Шабла

Точка 3. План за застрояване: Новообразуваният **УПИ VI-70,581,583,584,585,586 в кв. 9**, предмет на настоящия проект, попада изцяло в устройствена зона **„Ок1“** – *„Курортен комплекс в зелена среда“*.

Режим на застрояване спрямо ЗУЧК: Части от новообразувания урегулиран имот попадат едновременно в Охранителна зона „А“ (по чл. 10 от ЗУЧК) и в Охранителна зона „Б“ (по чл. 12 от ЗУЧК), допустимото устройство и застрояване, диференцирано на базата на реалната площ на имота, попадаща в съответната охранителна зона. В границите на двете зони се предвиждат следните пределно допустими устройствени показатели:

Устройствени параметри - зона Ок1 - Курортен комплекс в зелена среда		
	зона А по чл. 10 ЗУЧК	зона Б по чл. 12 ЗУЧК
Максимална плътност на застрояване	20 %	30 %
Максимален Кинт.	0,5	1,0
Минимална плътност на озеленяване	70 %	60 %
Максимална височина на застрояването	7,5 м.	10,0 м.

- Конкретното предназначение на УПИ VI-70,581,583,584,585,586 **„ЗА КУРОРТНИ И РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ“**. В имота се предвижда изграждане на сгради за курортни и рекреационни нужди в зелена среда, в съответствие с чл. 28, ал. 1, т. 1 (места за настаняване) и чл. 28, ал. 1, т. 5 (обекти за обществено ползване) от Наредба № 7 за

ПНУОВТУЗ, при спазване на дефинициите по чл. 48, ал. 2, б. „а“ от Наредба № 8 за ОСУСП.

- **Вид на застрояването:** Основно;
- **Начин на застрояване:** Свободно;
- **Характер на застрояването:** Ниско (както в зона „А“, така и в зона „Б“ по ЗУЧК).
- **Застроителни линии и отстояния:** Застрояването е ситуирано с ограничителна застроителна линия, отговаряща на всички нормативни изисквания. Определените с проекта минимални отстояния към външните и вътрешните регулационни линии да са съобразени с разпоредбите на чл. 31, ал. 1 и ал. 6 от ЗУТ. В проекта да **не са предвижда намалени разстояния.**
- **Транспортен достъп и придобиване на придаваеми части:** Транспортният и пешеходният достъп до новообразуваните имоти да е напълно осигурен от предвидените по улична регулация улици. Техните лица и площи отговарят изцяло на изискванията на ЗУТ. На основание чл. 47, ал. 4 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на община Шабла в проекта да се отрази **ЛИНИЯТА НА БУФЕРНА ЗОНА** с дълбочина **20 метра**, измервана от горния ръб на бреговия откос.

С допускане изработването на проекта ПУП-ПРЗ непосредствено престои сключване на предварителен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ

На основание чл.6а, т.1, буква„а“ и т.2 от Наредбата за ОС, ДВ бр.73/2007г., изм. и доп., ДВ бр.94/2012 год., следва да се представи становище на РИОСВ –Варна. При изработването да бъдат изпълнени изискванията на чл.19, чл.31 (1) от ЗУТ, чл.46-50 от Наредба 8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. Подробният устройствен план се придружава от планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, електрификация, които се одобряват едновременно с подробния устройствен план като неразделна част от него.

Възлага на кмета на общината да извърши последващи съгласно закона действия по изпълнение .

Решението да се обяви по реда на чл.124б от ЗУТ.

Внася,

МАРИЯН ЖЕЧЕВ

Кмет на община Шабла