

**Вх.№3-04-25-1/06.08.2024г**

**ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГР. ДРЯНОВО**

## **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Трифон Руенов Панчев - Кмет на Община Дряново

**Относно:** Допускане изработването на проект за частично изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ЧИ на ПУП - ПРЗ) за УПИ 1-121 от кв. 11 по регулационния план на с. Керека, общ. Дряново.

### **УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В деловодството на Общинска администрация - Дряново, с вх. № ОБА 3-04-25/01.08.2024г., от Любомир Петков - собственик и заинтересовано лице по смисъла на чл. 131 от ЗУТ, е постъпило искане за допускане изработването на проект за ЧИ на ПУП - ПРЗ за УПИ I от кв. 11 по регулационния план на с. Керека, община Дряново, който е с неуредени регулационни отношения спрямо ПИ с идентификатор 36751.501.186 по КККР на с. Керека, общ. Дряново.

**Собственост:** Възложителят е собственик на ПИ с идентификатор 36751.501.186 по КККР на с. Керека, общ. Дряново с административен адрес - с. Керека, ул. „Първа" № 46 с площ 1317м<sup>2</sup>, съгласно Нотариален акт № 9, том II дело 75/14.03.2024г.

**Заданието е разработено в обхват:** УПИ I от кв. 11 по регулационния план на с. Керека, община Дряново, който е с неуредени регулационни отношения спрямо ПИ с идентификатор 36751.501.186 по КККР на с. Керека, общ. Дряново.

Въз основа на задание от възложителя по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ е изработено предложение за ЧИ на ПУП - ПРЗ с цел промяна на регулационните линии на УПИ I-121 от кв. 11 по регулационния план на с. Керека, общ. Дряново. Предлага се северната регулационна линия на УПИ I от кв. 11 да се запази. Западната регулационна линия на УПИ I от кв. 11 се поставя по съществуващата имотна граница на ПИ с идентификатор 36751.501.186 на с. Керека, общ. Дряново. Южната регулационна линия на УПИ I от кв. 11 в западната си част се запазва, а в източната си част се поставя по съществуващата имотна граница между ПИ с идентификатор 36751.501.186 и ПИ с идентификатор 36751.501.275 по КККР на с. Керека, общ. Дряново. С предложението за ЧИ на ПУП - ПРЗ към УПИ I от кв. 11 по плана с. Керека, общ. Дряново се придават:

- 59м<sup>2</sup> от ПИ с идентификатор 36751.501.555 по КККР на с. Керека, общ. Дряново - публична общинска собственост;

- 32м<sup>2</sup> от ПИ с идентификатор 36751.501.520 по КККР на с. Керека, общ. Дряново - публична общинска собственост;

Площ на УПИ I от кв. 11 след промените - 1408м<sup>2</sup>.

С предложението за ЧИ на ПУП - ПРЗ не се предвижда промяна на градоустройствената основа „Жм" (Жилищна устройствена зона) и отреждане - „за жилищни нужди", при спазване на необходимите изискуеми законови отстояния от границите на имота.

Така описаните промени са показани в текстовата и графична част на проекта за ЧИ на ПУП-ПРЗ.

Предвид това че, предложението за ЧИ на ПУП - ПРЗ за УПИ 1-121 от кв. 11 по регулационния план на с. Керека, общ. Дряново засяга имоти публична общинска собственост - улици по плана на с. Керека, община Дряново, предлагам Общински съвет - Дряново да вземе следното;

### **РЕШЕНИЕ :**

I. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и чл. 134, ал. 1, т. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) Общински съвет- Дряново:

1. Одобрява техническото задание по чл.125 от ЗУТ, съставено от възложителя за частично изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ЧИ на ПУП - ПРЗ) за УПИ 1-121 от кв. 11 по регулационния план на с. Керека, общ. Дряново.

2. Разрешава изработването на проект за ЧИ на ПУП - ПРЗ за УПИ I-121 от кв. 11 по регулационния план на с. Керека, общ. Дряново.

Проектът за ЧИ на ПУП - ПРЗ да се изработи при следните условия:

- ЧИ на ПУП - ПРЗ да се изработи от технически правоспособни лица, съгласно чл. 229 и чл. 230 от ЗУТ;
- Да се представи скица на УПИ I от кв. 11 по плана на с. Керека, издадена от Община Дряново - **оригинал** с актуални данни за собствеността;
- Да се представи скица на ПИ с идентификатор 36751.501.186 по КККР на с. Керека, общ. Дряново с актуални данни за собствеността;
- Да се съобразят градоустройствените показатели с предвижданията на ОУПО Дряново за зона „Жм“;
- Да се заличи УПИ I от кв. 11 по плана на с. Керека и да се образува нов УПИ с пореден номер;
- Да се уеднакви номера на новообразуваният УПИ по плана с. Керека с този на поземления имот по КККР на с. Керека, общ. Дряново;
- Към ЧИ на ПУП - ПР да се приложат съгласувани с електроразпределителното и водоснабдителното дружества, опериращи на територията на Община Дряново, план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ или да се представят служебни бележки за свързаност към техническата инфраструктура;
- Да се спази чл. 65, ал. 5 от НАРЕДБА № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове;
- Да се изготви скица-проект с исканите промени по кадастралната карта и да се входира в АГКК;
- Да се спазят изискванията на Раздел III от Глава четвърта на ЗУТ и на НАРЕДБА № РД-02-20-2 от 20.12.2017г. За планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии;

II. Възлага на Кмета на Община Дряново да проведе необходимите действия по ЗУТ.

**Приложение:**

1. Предложение за ЧИ на ПУП - ПРЗ за УПИ I от кв. 11 с. Керека, общ. Дряново – 3 бр. графични части.
2. Обяснителна записка.
3. Техническо задание.
4. Нотариален акт № 9, том II дело 75/14.03.2024г.
5. Скица № 15-227753-07.03.2024г. от СГКК - гр. Габрово на ПИ с идентификатор 36751.501.186 по КККР на с. Керека, общ. Дряново.
6. Скица № 42/12.03.2024г. на УПИ I от кв. 11 по регулационния план на с. Керека, общ. Дряново.



# ПРОЕКТ ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/ ЗА УПИ 1-121, КВ. 11 ПО ПУП НА С. КЕРЕКА, ОБЩИНА ДРЯНОВО, ОБЛАСТ ГАБРОВО

## ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

### 1. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА:

Възложителят, Любомир Петков, е собственик на **ПИ 36751.501.186** по КК и КР на с. Керека, община Дряново, област Габрово (**УПИ 1-121** от кв. 11 по плана на с. Керека, община Дряново, област Габрово), по силата на Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 42, том I, рег. № 262, дело №42 от 14.03.2024г., вписан в Службата по вписванията гр. Дряново с акт № 9, том II, дело № 75 на 14.03.2024г.

Имотът е с неприложена улична регулация. Целта на проектната разработка е да се установят режимите на застрояване в съответствието на действащите правила и нормативи, като се вземат предвид и инвестиционните намерения на Възложителя, за прилагане на регулацията за поземления имот, като се запази отреждането му „за жилищни нужди“.

### 2. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ:

Разработката да обхваща **ПИ 36751.501.186** по КК и КР на с. Керека, община Дряново, област Габрово, за които е отреден **УПИ 1-121** от кв. 11 по плана на с. Керека, община Дряново, област Габрово.

### 3. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ:

Възложителят е собственик на **УПИ 1-121** от кв. **11** по плана на с. Керека, община Дряново, които е с неприложена улична регулация и е отреден „за жилищни нужди“. Имотът е със съществуващо застрояване: едноетажна жилищна сграда с идентификатор № 36751.501.186.3, с площ 90 м<sup>2</sup> и едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор № 36751.501.186.2, с площ 48 м<sup>2</sup>.

На север имотът граничи с ПИ 36751.501.555 с НТП „за първостепенна улица“, на изток с ПИ 36751.501.264 с НТП „за ниско застрояване“, на юг с ПИ 36751.501.275 с НТП „за ниско застрояване“ и ПИ 36751.501.520 с НТП „за второстепенна улица“ и на запад с ПИ 36751.501.520.

### 4. ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ:

- ПУП - ПРЗ да се изработи от технически правоспособни лица съгласно Закона за устройство на територията като СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ и последващ ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ;
- С изготвяното ПУП - ПРЗ да се предвиди прилагането на регулацията за **УПИ I** от кв. 11 по плана на с. Керека, община Дряново, област Габрово и предаването на части от ПИ 36751.501.555 и ПИ 36751.501.520, които са

- общинска собственост;
- Имотът да запази отреждането си, да жилищни нужди“;
  - Градоустройствените показатели да са както следва:
    - височина - 1 Ом до кота корниз;
    - плътност на застрояване /П зает/ - мах. 60%;
    - коефициент на интензивност /Кинт/ - 1,2;
    - минимална озеленена площ 40%;
    - линии на застрояване - ограничителни;
    - начин на застрояване - е.
  - Да се изготви върху актуална геодезическа основа;
  - Да се отрази зоната на застрояване с ограничителни линии или задължителни линии на застрояване;
  - Да се отразят съседните имоти;
  - Да се определят конкретните характеристики на имота, в съответствие с инвестиционните намерения на Възложителя;
  - Да се изследва съвместимостта на инвестиционното намерение с планове от по-горно ниво;
  - Планът е допустим на основание чл. 134, ал. 2, т. 2.

#### **5. ИЗХОДНИ ДАННИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ:**

- Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 42, том I, рег. № 262, дело №42 от 14.03.2024г., вписан в Службата по вписванията гр. Дряново с акт №9, том II, дело № 75 на 14.03.2024г.;  
Скица № 15-227753-07.03.2024г. за ПИ е идентификатор 36751.501.186 от СГКК гр. Габрово;
- Скица № 42/12.03.2024г. за УПИ 1-121 от кв. 11 по плана на с. Керека, община Дряново, област Габрово, издадено от община Дряново.

#### **6. НАЧИН НА ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПРОЕКТНОТО РЕШЕНИЕ:**

Проектът да се представи окомплектован в два екземпляра. Същият да се оформи съгласно изискванията.

Текстовите и графичните материали да се окомплектоват в папки формат А4 и оформят в съответствие с изискванията на Наредба № 8 за обхвата и съдържанието на устройствените схеми и планове.

ПРОЕКТ: ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПОДРОБЕН  
УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И  
ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/ ЗА  
УПИ 1-121, КВ. 11 ПО ПУП НА С. КЕРЕКА,  
ОБЩИНА ДРЯНОВО, ОБЛАСТ ГАБРОВО

ЧАСТ: ГРАДОУСТРОЙСТВО  
ФАЗА: СКИЦА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Любомир Петков

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Представеният проект е разработен на основание и съобразно следните документи:

- Закон за устройство на територията;
- Наредба № 7 ПНУОВТУЗ;
- Наредба № 8 ОСУСП;
- Действащ регулационен план, одобрен със Заповед №983/1984г.;
- Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 42, том I, рег. № 262, дело №42 от 14.03.2024г., вписан в Службата по вписванията гр. Дряново с акт № 9, том II, дело № 75 на 14.03.2024г.;
- Скица № 15-227753-07.03.2024г. за ПИ с идентификатор 36751.501.186 от СГКК гр. Габрово;
- Скица № 42/12.03.2024г. за УПИ 1-121 от кв. 11 по плана на с. Керека, община Дряново, област Габрово, издадено от община Дряново;
- Актуална геодезическа основа;
- Техническо задание изготвено от Възложителя.

### 1. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА:

Възложителят, Любомир Петков, е собственик на ПИ 36751.501.186 по КК и КР на с. Керека, община Дряново, област Габрово (УПИ 1-121 от кв. 11 по плана на с. Керека, община Дряново, област Габрово), по силата на Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 42, том I, рег. № 262, дело №42 от 14.03.2024г., вписан в Службата по вписванията гр. Дряново с акт № 9, том II, дело № 75 на 14.03.2024г.

Имотът е с неприложена улична регулация. Целта на проектната разработка е да се установят режимите на застрояване в съответствието на действащите правила и нормативи, като се вземат предвид и инвестиционните намерения на Възложителя, за прилагане на регулацията за поземления имот, като се запази отреждането му „за жилищни нужди“.

### 2. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ:

Разработката обхваща ПИ 36751.501.186 по КК и КР на с. Керека, община Дряново, област Габрово, за които е отреден УПИ 1-121 от кв. 11 по плана на с. Керека, община Дряново, област Габрово.

### 3. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ:

Възложителят е собственик на **УПИ 1-121** от кв. 11 по плана на с. Керека, община Дряново, които е с неприложена улична регулация и е отреден „за жилищни нужди“. Имотът е със съществуващо застрояване: едноетажна жилищна сграда с идентификатор № 36751.501.186.3, с площ 90 м<sup>2</sup> и едноетажна постройка на допълващо застрояване с идентификатор № 36751.501.186.2, с площ 48 м<sup>2</sup>.

На север имотът граничи с ПИ 36751.501.555 с НТП „за първостепенна улица“, на изток с ПИ 36751.501.264 с НТП „за ниско застрояване“, на юг с ПИ 36751.501.275 с НТП „за ниско застрояване“ и ПИ 36751.501.520 с НТП „за второстепенна улица“ и на запад с ПИ 36751.501.520.

### 4. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ:

С проектната разработка за ЧИ на ПУП-ПРЗ се предвижда прилагане на регулацията за **УПИ 1-121** от кв. 11 по плана на с. Керека, община Дряново, област Габрово и предаването на части от ПИ 36751.501.555 и ПИ 36751.501.520, които са общинска собственост.

Урегулираният поземлен имот запазва отреждането си „за жилищни нужди“ и попада в Устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина, плътност и интензивност - „Жм“.

Градоустройствените показатели са както следва:

- височина - 10м до кота корниз;
- плътност на застрояване /П зает/ - мах. 60%;
- коефициент на интензивност /Кинт/ - 1,2;
- минимална озеленена площ - 40%;
- линии на застрояване - ограничителни;
- начин на застрояване - е.

**СЪСТАВИЛ:** арх.  
Александра Трайкова





**ЛЕГЕНДА:**

- Устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина, плътност и интензивност
- Поземлен имот за социална инфраструктура и I обществено обслужващи дейности
- Улична мрежа - път IV клас
- Улична мрежа - път V клас
- Жилищна сграда - съществуваща Обществено-
- обслужваща сграда - съществуваща Селскостопанска
- сграда - съществуваща Друг вид сграда - съществуваща
- 
- ОГРАНИЧИТЕЛНИ ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ

ПИ 36751.501.186 "за жилищни нужди" = 1317 м<sup>2</sup>/по нотариален акт и КККР/  
 УПИ 1-121 "за жилищни нужди" = 1363 м<sup>2</sup>/по регулационен план/

ОДОБРЯВАЩА ИНСТАНЦИЯ :  
 Община Дряново

ОБЕКТ:  
 ЧИ на ПУП-ПРЗ за УПИ 1-121, кв. 11 по ПУП на с. Керека, община Дряново, област Габрово

Възложители:	Любомир Р. Петков
част: Градоустройство.	фаза: Скица предложение ТЯ 1:1000

**ОПОРЕН ПЛАН**

ПРОЕКТАНТ:

арх. Александра Драйкова  
 дата: 2024г. формат: А3

ГО	Етажност (височина в м)	Градоустроителни параметри	Начин на застрояване
Х	ГО	ГО \$	
16		§ 8	
Ц			
ГО			
0.5 ГО			
1-121	за жилищни нужди		



**ЛЕГЕНДА:**

- Устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина, плътност и интензивност
  - Поземлен имот за социална инфраструктура и обществено обслужващи дейности
  - Улична мрежа - път IV клас
  - Жилищна сграда - съществуваща Обществено-
  - обслужваща сграда - съществуваща Селскостопанска
  - сграда - съществуваща Друг вид сграда - съществуваща
  -
- |— ОГРАНИЧИТЕЛНИ ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ

(Жм)

<10	60
1.2	40
e	-

УПИ 1-121 "за жилищни нужди" = 1408 м<sup>2</sup>

ОДОБРЯВАЩА ИНСТАНЦИЯ :  
Община Дряново

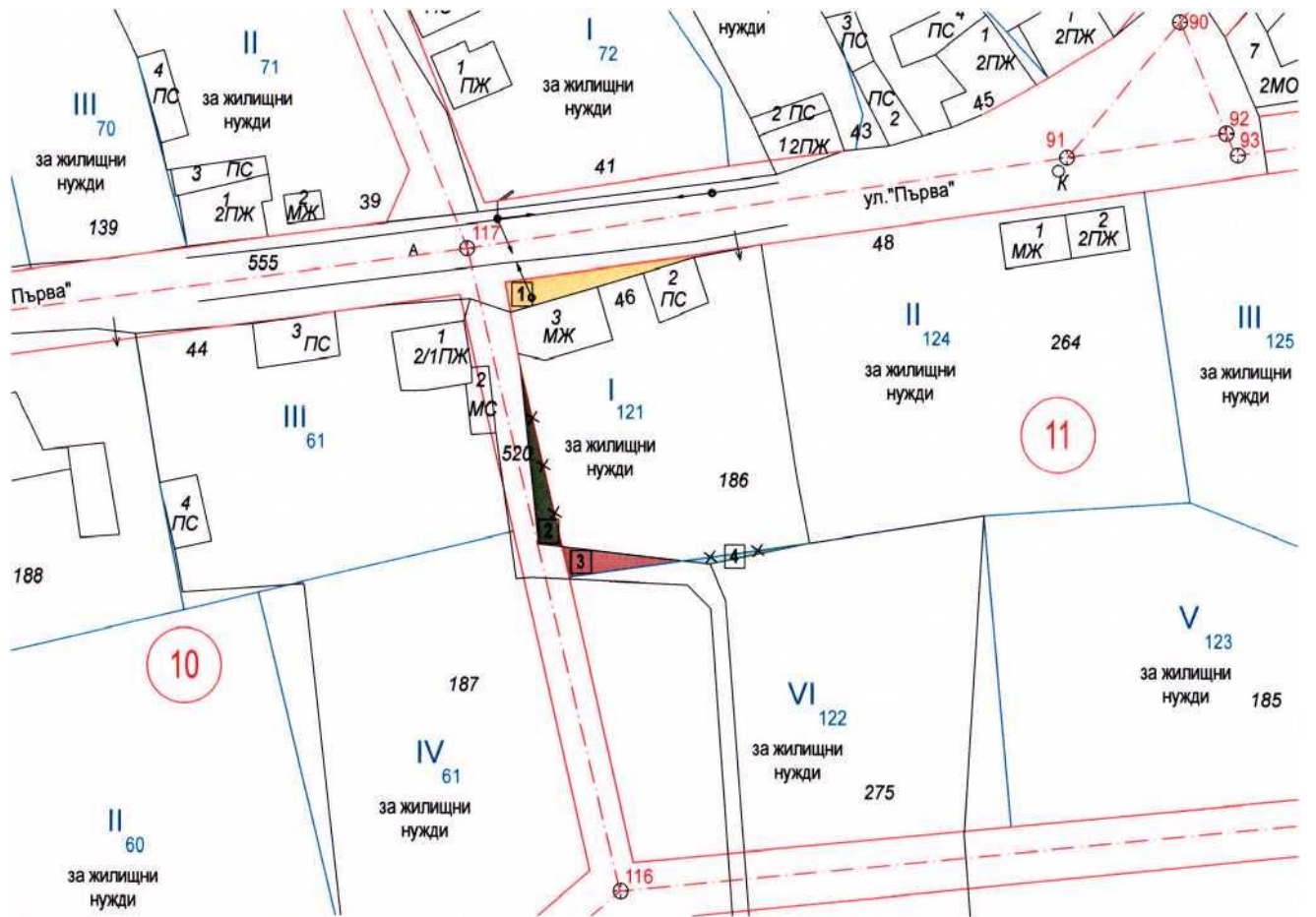
ОБЕКТ:  
ЧИ на ПУП-ПРЗ за УПИ 1-121, кв. 11 по ПУП на с. Керека, община Дряново, област Габрово

Възложители:	Любомир Р. Петков
част: Градоустройство	фаза: Скица предложение
М 1:1000	

**СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП-ПЗ**

ПРОЕКТАНТ:

Номер на квартал	Номер урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м)		Градоустроствени параметри			Начин на застрояване		Забележка
				задължителна	максимална	плътност на застрояване	Кинг	минимална озеленена площ	Свързано в два съседни имота - Д	Свързано - с	
11	1-121	Ж	за жилищни нужди	(10)	60	1.2	40	-	0	0	1



Позиция	Отнето от		Придадено към		Отнето		Придадено	
	ПИ, УПИ	Площ (кв.м)	ПИ, УПИ	Площ (кв.м)	Позиция	Площ (кв.м)	Позиция	Площ (кв.м)
<b>Е</b>	36751.501.555	59 кв. м	36751.501.186	59 кв. м	■	Е	46 кв. м	1408
<b>—1</b>	Т.116- Т.117	38 кв. м	1-121	38 кв. м	■	Ш	91 кв. м	1408
<b>Ш</b>	36751.501.520	32 кв. м	36751.501.186	32 кв. м	Ш	59 кв. м		12461
<b>Е</b>	VI-122	8 кв. м	1-121	8 кв. м	Ш	38 кв. м		413
					Ш	32 кв. м		2150
					Е	8 кв. м		

ф

ОДОБРЯВАЩА ИНСТАНЦИЯ: Община Дряново		Схема на площите	
		ПРОЕКТАНТ:	
ОБЕКТ:  ЧИ на ПУП-ПРЗ за УПИ 1-121, кв. 11 по ПУП на с. Керека, община Дряново, област Габрово			
Възложители:	Любомир Р. Петков арх. Александра Драйкова		
част: Градоустройство	фаза: Скица предложение М 1:1000	дата: 2024г. формат: А4	лист: 3/3