

# ОБЩИНА БАЛЧИК



Кмет  
**Николай Ангелов**  
9600 гр. Балчик  
пл. "21-ви септември" №6

☎ 0579 72070  
☎ 0579 74117  
mayor@balchik.bg  
www.balchik.bg



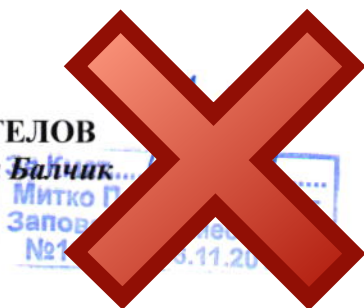
## ОБЯВЛЕНИЕ НА ДОПУСКАНЕ

### ПУБЛИКАЦИЯ

Община Балчик съобщава, на заинтересованите граждани и юридически лица на основание чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, че с решение № 524, протокол № 32 от заседание на Общински съвет – Балчик, проведено на 28.04.2022 г. е допуснато изработването на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на местността „Двете чешми“, град Балчик, община Балчик, съгласно преписка с вх. № 08-00-109/ 20.04.22 г.

С уважение,  
**НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ**

Кмет на община Балчик



Митко П.  
Запов.  
№1  
3.11.20

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БАЛЧИК**

**ПРОТОКОЛ**

**№ 32**

**от заседание на Общински съвет – Балчик,  
проведено на 28 април 2022 година**

**По тринадесета точка от дневния ред: Разрешение за изработването на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на местността „Двете чешми“, град Балчик, община Балчик, Област Добрич**

**Вносител: Николай Ангелов – кмет на община Балчик**

В залата присъстват 16 общински съветници

Поименно гласуване със „ЗА” – 16; „ПРОТИВ” – 0; „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ” – 0;

**РЕШЕНИЕ № 524:** На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА; чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, чл. 125, ал. 1 ЗУТ, чл. 16 и чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ е допустимо изработването на ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на местността „Двете чешми “ на град Балчик, Община Балчик, и провеждане процедури за служебно съгласуване по чл. 128а, ал. 2 от ЗУТ, от отдела „ТСУ“.

Общински Съвет- Балчик:

1. Одобрява задание, съставено от заявителя, в качеството му на възложител, за изработването на проект за Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на местността „Двете чешми“, град Балчик, община Балчик;
2. Дава разрешение за изработването на проект за Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на местността „Двете чешми“, град Балчик, община Балчик
3. ПУП да се съобрази с предвижданията на ОУП на Община Балчик.
4. Подробният устройствен план се придружава от планове-схеми за вертикална панировка, инженерно-геоложки и хидроложки условия, за комуникация и транспорт, за водоснабдяване и канализация, за електрификация, за електронни съобщителни мрежи. План-схемите се одобряват едновременно с подробния устройствен план, като неразделна част от него.
5. ПУП да бъде разработен при спазване на ЗУТ, изискванията на *Наредба №8/14.06.2001г. за Обем и съдържание на устройствените планове*, нормативните изисквания на *Наредба №7/22.12.2003г. за Правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони*, *Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии*, *Наредба №8/28.07.1999г. за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места*, като бъде представен в цифров и графичен вид.
6. Съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ, Възложителя съгласува ПУП със специализираните контролни органи, по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, включващо задължително:
  - здравно заключение, издадено по реда на чл. 18 от Наредба № 36 от 2009 г. за условията и реда за упражняване на Държавен здравен контрол.
  - становище или влязло в сила решение, издадено по реда на глава шеста от Закона за

опазване на околната среда и по чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие.  
- становище, издадено по реда на Закона за културното наследство.

Решението да се разгласи с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия - предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на общината, съгласно чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ;

Решението не подлежи на оспорване съгласно чл. 124 б, ал. 4 от ЗУТ

**НИКОЛАЙ КОЛЕВ,**  
*Председател на*  
*ОбС-Балчик*



## **ЗАДАНИЕ**

**за**

**ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН -  
ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ  
НА МЕСТНОСТТА „ДВЕТЕ ЧЕШМИ“,  
ГРАД БАЛЧИК, ОБЩИНА БАЛЧИК, ОБЛАСТ ДОБРИЧ**

## **I ОБЩА ЧАСТ:**

### **ПРАВНО ОСНОВАНИЕ - чл. 16 ЗУТ и чл. 110, ал. 1, т. 1 ЗУТ.**

Настоящото задание очертава рамките и изискванията за изработване на ПУП-ПРЗ, с цел разширяване териториите за обитаване в гр.Балчик. В основната си част обхваща на разработката се препокрива с обхвата на местността „Двете чешми“, която е урбанизирана територия, част от землището на град Балчик, отразена в кадастралната карта и кадастралните регистри на град Балчик, одобрени със заповед за одобрение на КККР № 300-5-5/04.02.2004г. на Изпълнителния директор на АГКК. За част от територията има действащи подробни устройствени планове (ПУП-ПЗ), възлагани във времето от собственици на отделни имоти.

Съгласно действащия Общ устройствен план на Община Балчик, одобрен със Заповед № РД-02-15-210 от 29.11.2019г., основна част от територията на местността „Двете чешми“ попада в Устройствена зона „За вилоно застрояване“ - „Ов“, а по-малка част от нея в „Предимно производствена зона“ - „Пп“. Поради установени свлачищни процеси, със Заповед №РД-02-14-300/16.02.1999г. на Министъра на РРБ, е наложена стойтелна забрана, в чийто обхват попада и част от територията на разработката.

Основни цели на разработката са:

- Да се създаде устройствена основа с установени параметри, с цел дългосрочно развитие на територията, както и основа за последващи специализирани инженерно-геоложки и хидроложки проучвания и проектни разработки, с цел укрепване на територията и отмяна на наложената в част от нея строителна забрана.
- Да се осигури обвързаност на проектната територия със съседните на нея в пространствено и комуникационно отношение.

## **II. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ТЕХНИЧЕСКОТО ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП – ПРЗ/**

С проекта за ПУП - ПРЗ се цели създаване на оптимална пространствена и функционална структура за устройство на територията, като се урегулират улици, квартали, имоти за застрояване, озеленяване, обществени мероприятия, инфраструктурни обекти и съоръжения.

Минималните изискванията към техническото изпълнение на проекта за ПУП-ПРЗ за местност „ДВЕТЕ ЧЕШМИ“ са следните:

- Зониране на територията с режими на застрояване, съобразно заложените в ОУП предвиждания;
- Създаване на основа за подходящо развитие на комуникационно–транспортна инфраструктура на територията, предмет на ПУП и обвързването ѝ с останалата градска инфраструктура;
- С ПУП и схемите към него да се осигури обезпечаване с необходимите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, в предвид съществуващите в обхвата на територията съоръжения, след обследване тяхната наличност, капацитет и годност за експлоатация в перспектива.

- С проекта за следва да се предвидят основни и обслужващи трасета на уличната мрежа, необходимите места за паркиране, пешеходни и велосипедни алеи и други елементи на градската среда.
- Въз основа на Инженерно-геоложко и хидроложко проучване, да се дефинира състоянието и перспективите на територията, с цел планиране и последващо реализиране на геозащитни мерки и дейности, реализирането на които ще доведе до отмяна на наложена строителна забрана.
- С ПУП-ПРЗ да се осигури урегулиране на имоти, с възможност за целесъобразно за територията застрояване.

### **III. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПУП-ПРЗ ЗА МЕСТНОСТ „ДВЕТЕ ЧЕШМИ“ ГР.БАЛЧИК**

#### **1. ПУП – ПРЗ /План за Регулация и Застрояване/**

ПУП-ПРЗ на местност „ДВЕТЕ ЧЕШМИ“ да се разработи, при спазване на ЗУТ, изискванията на *Наредба №8/14.06.2001г. за Обем и съдържание на устройствените планове*, нормативните изисквания на *Наредба №7/22.12.2003г. за Правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони*, *Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии /ППКТСУТ/*, *Наредба №8/28.07.1999г. за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места*, както и в съответствие с настоящото задание. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта.

С ПРЗ да се осигури габарит на обслужващите улици - минимум 6 м. за вътрешната улична мрежа, паркинги, тротоари, велосипедни алеи, както и трасета на елементите на техническата инфраструктура.

Проектното решение да осигури транспортен и пешеходен достъп и подход към отделните УПИ.

Задънени улици за осигуряване на достъп до ограничен брой урегулирани поземлени имоти трябва да имат широчина най-малко 3,5 м, а когато задънената улица обслужва повече от 4 УПИ - най-малко 6 м. Задънени улици, по-дълги от 100 м, завършват накрая с уширение, осигуряващо обръщането на автомобилите в обратна посока.

В съответствие със схемите по чл.108 от ЗУТ, за обезпечаване с достъп и обслужване елементите и съоръженията на техническата инфраструктура, при необходимост да се обособят УПИ с отреждане за техническа инфраструктура и озеленяване.

Застрояването в отделните УПИ да се укаже с ограничителни линии на нормативни отстояния от регулационните им граници.

В границите на УПИ задължително да се осигури възможност за паркиране, в съответствие с функционалното отреждане за УПИ.

За УПИ да се осигури необходимия процент на озеленяване, като част от единна зелена система за територията.

## **2. Част Геодезия – Регулационен план и Идейна вертикална планировка**

С ПУП-ПРЗ да се изработи регулационен план в обем и съдържание съгласно Наредба №8/14.06.2001г. за Обем и съдържание на устройствените планове. Осовата мрежа по новопроектираните улици, да бъде обвързана с осовата мрежа на населеното място. Същото важи и за номерацията на новообразуваните УПИ и квартали.

Да се изготви проект за вертикално планиране, придружена от схема на уличната мрежа, от напречни профили на улиците, както и от схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, ако с новите предвиждания се засягат изградени подземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура на населеното място или на части от тях. Да се покажат проектни наклони на улиците с посока на оттичане на повърхностните води, за определяне мястото на шахтите на канализационната мрежа. Да се спазват нормативните изисквания за минимални и максимални, напречни и надлъжни наклони.

## **3. Част Комуникация и транспорт**

Да се разработи комуникационно-транспортна схема към ПУП, съгласно *Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии* и всички действащи нормативни документи.

Схемата да включва цялостното транспортно-комуникационно решение за обслужване на територията с класификация на уличната мрежа. Да покаже решението за привързване на уличната с тази на населеното място и входно-изходни връзки към съществуващата пътна мрежа.

Напречният профил на улиците да включва – платно за движение, тротоари, паркинги и др., с достатъчен габарит на всеки от елементите за правилното им функциониране и разполагане на съпътстващи съоръжения и инфраструктура в уличната мрежа.

- Да се покажат местата за паркиране - в обособени зони, в улична регулация или в УПИ;
- Техническите характеристики на улиците да отговарят на изискванията за съответния клас улица:
- Новопроектираната улична мрежа - функционалните, транспортни и технически характеристики на улиците да отговарят на изискванията за второстепенна улична мрежа, събирателни улици V-ти клас и обслужващи улици VI-ти клас;
- Улично платно – 6,00 - 7,50м (обслужващи улици);
- Тротоари – с широчини съгласно Наредба № РД-02-20-2 за ППКТСУТ;
- Места за паркиране – оразмерени съгласно изискванията на нормативната уредба.

## **4. Част Електроснабдяване**

Да се извършат проучвания и определи бъдещото потребление на електрическа енергия в обхвата на разработката – съобразно предназначението на новообразуваните УПИ за вилни, производствени, обслужващи и други съпътстващи ги дейности. Да се съблюдават изискванията за сигурно и непрекъснато електрозахранване, икономичност, перспективност и темп на нарастване на товарите, удобна и безопасна експлоатация.

Схемата за електроснабдяване да се изготви съгласно заданието за проектиране и информация за разработване на ПУП-ПРЗ, предоставена – на база обща прогнозна мощност, от „Енерго–Про Варна“ ЕАД.

Да се осигури възможност за поетапно изграждане и разширение на елементите на техническата инфраструктура в съответствие с поетапното усвояване на територията и застрояването в УПИ.

Да се определят електрическите товари за нуждите в новообразуваните имоти и за улично осветление на улици, паркинги, пешеходни и велосипедни трасета и др.

На база общите товари към мрежа ниско напрежение да се определят необходимите трансформаторни мощности в обхвата на разработката.

Да се предвидят терени за необходимия брой трафопостове (ТП), с прилежащите им сервитутните зони и транспортен достъп за обслужване с механизация. ТП да са с компактни размери и да се ситуират в близост до центъра на електрическите товари, които ще обезпечават. Новите трафопостове да бъдат разположени на минимум 1,5 м от уличната регулация на имотите.

## **5. Част Водоснабдяване и канализация**

В терена, предмет на Плановото задание има съществуващи частични ВиК комуникации, изградени съобразно нуждите на собствениците.

Схемата по част Водоснабдяване определя необходимите водни количества и решава водоснабдяването на територията с вода за питейно-битови, производствени нужди и противопожарно водоснабдяване от съществуващата в района и в непосредствена близост водоснабдителна система. По отношение водите, необходими за поливане на зелени площи да се посочат необходимите оразмерителни водни количества на базата на тяхната площ съгласно действащите норми, като се проучи възможността за ползване на води от евентуални модулни пречиствателни съоръжения за отпадни води.

Схемата по част Канализация решава събирането и отвеждането на отпадъчните битово-фекални води, отпадъчни води от производства, както и на дъждовните води от разглежданата територия.

Трасетата на водопроводите и канализацията да се решат като улични мрежи, при спазване изискванията на *Наредба №8/1999 г. за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места.*

Решението на водоснабдителната и на канализационната мрежи на зоната да позволява етапно изпълнение.

## **6. Част геоложки проучвания**

Проектната разработка включва инженеро-геоложко и хидроложко проучване на територията, като основа за предвиждане на мерки за противодействие на активни свлачищни процеси и допустимо застрояване на територията.

## **7. Опазване на околната среда и водите**

ПРЗ подлежи на съгласуване с компетентния орган по опазване на околната среда и водите – РИОСВ гр.Варна. С ПРЗ да бъдат отчетени специфичните характеристики на територията и прилежащата среда.



## **8. Изискване за представяне на ПУП -ПРЗ**

Проектът на ПУП-ПРЗ следва да се изработи в двуфазно (Предварителен и Окончателен проект) в обем и съдържание съгласно изискванията на Наредба № 8 за Обема и съдържанието на устройствените схеми и планове на МРРБ, при съобразяване с настоящото задание за проектиране.

Изпълнителят следва да представи на Възложителя ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ НА ПУП – ПРЗ, в посоченият обхват и съдържание, съгласно чл.48, ал.1 от Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове:

- План за регулация М 1 : 1 000;
- План за застрояване М 1 : 1 000;
- Опорен план М 1 : 1 000;
- Схема вертикална планировка М 1 : 1000;
- Схема инженерно-геоложки и хидроложки условия М 1 : 1000;
- Схема Комуникация и транспорт М 1 : 1000;
- Схема Водоснабдяване и Канализация М 1 : 1000;
- Схема Електроснабдяване М 1 : 1 000;
- Схема електронни съобщителни мрежи М 1 : 1 000;
- Обяснителна записка, в обхват всички части на плана, и изводи с общи и специфични проблеми;

ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ НА ПУП-ПРЗ - изработва се въз основа на ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ПРОЕКТ, допълнен и преработен в съответствие със становищата на централните и териториалните администрации, контролните органи и експлоатационните дружества и решенията на ОБЕСУТ при Община Балчик.

Всички графични материали на фаза окончателен проект се предават на недеформируема основа и в Цифров формат \*.cad – БГС 2005.

## **IV. ИЗХОДНИ ДАННИ**

За изработването ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ на местността „Двете чешми“ на град Балчик, по чл. 16 и чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, Възложителя ще предостави на Изпълнителя следните изходни данни:

- Актуална кадастрална карта в Цифров формат \*.cad – БГС 2005;
- Извадка от ОУП на Община Балчик, в обхват територията на разработката и прилежащите в непосредствена близост квартали;
- Действащ Застроителен план на гр. Балчик;
- Действащ Регулационен план на гр. Балчик;
- Влезли в сила и допуснати за изработване ПУП-ПЗ в границите на разработката, както и контактната ѝ зона.

## V. ОБХВАТ НА РАЗРАБОТКАТА

Обхватата на разработката е за територия с приблизителна площ от 26 до 27ха, разположена в западна посока от централната част на гр.Балчик, като в посока изток – югоизток проектната територия тангира с границите на гр.Балчик като населено място, а в посока север и запад граничи със селищен парк.



СЪГЛАСУВАЛ:

АРХ. АННА Д...  
Главен архит... Балчик

