



ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД

европейско финансиране, проектиране и управление на проекти

9700 Шумен, ул. „Любен Каравелов“ №31, тел.: +359 896 759 140, моб. тел: +359 896 790 033

e-mail: zlatevd@abv.bg, invest.proektirane@gmail.com

ISO 9001:2015

ISO 14001:2015

ISO 45001:2018

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС

**ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 00151.183.8 по КККР
на гр.АЙТОС, общ. АЙТОС, обл. БУРГАС**

ЧАСТ: Устройствово планиране

ФАЗА: Изменение на ОУПО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Живка Петрова Стефанова

/ Упълномощен представител на Община Айтос въз основа за конкретното изменение на ОУПО въз основа на Решение №132 от 12.08.2024 г. на ОбС - Айтос /

Изготвили:

/ арх. Явор Генов /

КАБ, Удостоверение за ППП с Рег.№06176

Управител:

/ инж. Йорданка Димитрова /

2025 г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА
КЪМ
ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС

обект: Поземлен имот с идентификатор 00151.183.8 по КККР на гр. Айтос, общ.Айтос, обл. Бургас

Основание за изменение

На основание на чл.21, ал.1, т.11от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл.124, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с чл.124 б, ал.1 и ал.4 от ЗУТ, с Решение №132 от 12.08.2024 г. Общински съвет – гр. Айтос одобрява Техническо задание по чл.125 от ЗУТ за частично изменение на Общ устройствен план на община Айтос и разрешава изработването на проект за изменение на Общ устройствен план на община Айтос в обхват: Поземлен имот с идентификатор 00151.183.8 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас.

Местоположение и териториален обхват. Мотиви за необходимостта от изготвяне на проект за изменение на Общия устройствен план на община Айтос

Обектът на разработката, а именно поземлен имот с идентификатор 00151.183.8 по КККР на гр.Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас, се намира източно от регулационните на град Айтос, общ. Айтос, в местност „Лясковско шосе“.

Имотът, предмет на разработката, не попада в границите на защитени територии и/или защитени зони по смисъла на ЗЗТ и ЗБР.

Поземлен имот с идентификатор 000151.183.8 по КККР на гр. Айтос е собственост на Възложителя въз основа на Нотариален акт №161, Вх. рег.№ 3518, том 12, дело №2977 от 05.12.2023 г., вписан в Служба по вписванията – гр.Айтос.

Спрямо действащият ОУП на община Айтос, поземлен имот с идентификатор 000151.183.8 попада в територия с общо предназначение „обработваеми земи – ниви“ под номер 1100.

Спрямо действащите кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Айтос, одобрени със Заповед № РД-18-96/18.02.2020 г. на Изпълнителния директор на АГКК, ПИ 000151.183.8 е земеделска земя с площ 4148 кв.м. и начин на трайно ползване: „Нива“.

Общият устройствен план на Община Айтос е одобрен с Решение на Общински съвет №431 от 31 януари 2018 г., ДВ. Бр. 19 от 2.03.2018г. Към момента на влизането му в сила, планът отразява бъдещите предвиждания за развитие на територията на общината, съобразно действащите териториално-устройствени стратегически документи от по-високо ниво, общински и частни инвестиционни намерения и пр.

Към настоящия момент, бързо променящата се икономическа ситуация в страната и възможностите, които тя предлага, водят до наличие на нови частни и обществени инвестиционни инициативи. Настоящият проект разглежда именно

такава инициатива, която налага изменение на действащия Общ устройствен план на Община Айтос (ОУПОА).

Настоящият проект третира желанието на собственика на земеделската земя да има възможност за бъдещото ѝ жилищно застрояване. Тези бъдещи инвестиционни намерения могат да бъдат реализирани посредством смяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди посредством изработването и одобряването на подробен устройствен план (ПУП). Действащата нормативна уредба по устройство на територията изисква съответствие между предвижданията на ПУП и действащия за съответната територия общ устройствен план. В действащият общ устройствен план на община Айтос няма предвидена възможност за смяна на предназначението на конкретния поземлен имот. За реализиране на инвестиционните намерения на собственика е необходимо изменение на действащият общ устройствен план в обхват: поземлен имот с идентификатор 000151.183.8 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас, като съобразно описаната обосновка е налично основание по чл.134, ал.1, т.1 от Закона за устройство на територията.

Исходни данни за проектиране:

- Извадка от действащия Общ устройствен план на община Айтос
- Извадка от действащата кадастрална карта на гр. Айтос
- Документ за собственост
- Скица на поземлен имот с идентификатор 000151.183.8, гр. Айтос, общ. Айтос, издадена от СГКК- гр.Бургас
- Решение №132 по Протокол №11 от заседание на Общински съвет – гр.Айтос, проведено на 29.08.2024г.
- Решение № БС-85ЕО/20.06.2025 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

Изменение на ОУПО - проектно решение

Проектът за изменение на ОУПО Айтос касае инвестиционно намерение за изграждане на жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 000151.183.8 по КККР на гр. Айтос, общ. Айтос. Желанието на Възложителя е устройването на поземления имот като терен за жилищни нужди – Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина (Жм).

Площта за изменение в ОУП на община Айтос е площта на поземления имот, предмет на техническото задание, а именно 4148 кв.м.

Дефинираното по този начин изменение на действащия Общ устройствен план на община Айтос изменя балансът на териториите към плана по следния начин:

ЕКАТТЕ 00151 - гр.Айтос										
		ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ	ДЕЙСТВАЩ ОУПО посл. изм. ДВ, бр.44/21.05.2024г.				ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ -ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО			
			в границите на населените места	извън границите на населените места	ОБЩО за гр.Айтос		в границите на населените места	извън границите на населените места	ОБЩО за гр.Айтос	
I		ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	площ (ха)	площ (ха)	площ (ха)	% от територията	площ (ха)	площ (ха)	площ (ха)	% от територията
	1	Територии за жилищни функции	165.21	9.83	175.04	2.24	165.21	10.24	175.45	2.24
	2	Други жилищни територии извън населените места	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	3	Територии за обществено-обслужващи дейности	52.52	3.62	56.14	0.72	52.52	3.62	56.14	0.72
	4	Територии за спорт и атракции	7.81	0.00	7.81	0.10	7.81	0.00	7.81	0.10
	5	Територии с рекреационни функции, курортни дейности и вилни зони	0.00	445.83	445.83	5.69	0.00	445.83	445.83	5.69
	6	Територии за производствени и складови дейности	40.53	100.96	141.49	1.81	40.53	100.96	141.49	1.81
	7	Територии за озеленяване, паркове и градини	42.88	39.17	82.05	1.05	42.88	39.17	82.05	1.05
	8	Територии за гробищни паркове	0.00	15.05	15.05	0.19	0.00	15.05	15.05	0.19
	9	Територии със специално предназначение	9.59	47.84	57.43	0.73	9.59	47.84	57.43	0.73
	10	Територии за смесена обществено-обслужваща производствено-складова дейност	131.93	245.24	377.17	4.82	131.93	245.24	377.17	4.82
	11	Земеделски територии								
	11.1	Ниви	0.00	3029.18	3029.18	38.69	0.00	3028.77	3028.77	38.69
	11.2	Трайни насаждения	0.00	723.44	723.44	9.24	0.00	723.44	723.44	9.24
	11.3	Необработваеми земи	0.00	326.38	326.38	4.17	0.00	326.38	326.38	4.17
	12	Горски територии								
	12.1	Стопански гори	0.00	1425.37	1425.37	18.21	0.00	1425.37	1425.37	18.21
	12.2	Защитни гори	0.00	20.82	20.82	0.27	0.00	20.82	20.82	0.27
	12.3	Специални гори с рекреационно значение	0.00	417.53	417.53	5.33	0.00	417.53	417.53	5.33
	12.4	Други горски територии в земеделски земи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	13	Територии заети от водни площи	2.68	101.30	103.98	1.33	2.68	101.30	103.98	1.33
	14	Територии за транспорт и комуникации	111.14	238.04	349.18	4.46	111.14	238.04	349.18	4.46

	15	Територии за инженерно-техническа инфраструктура	6.59	8.25	14.84	0.19	6.59	8.25	14.84	0.19
II	ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ									
	1	Територии за опазване на културното наследство	1.05	32.18	33.23	0.42	1.05	32.18	33.23	0.42
	2	Територии за възстановяване и рекултивация	0.00	3.13	3.13	0.04	0.00	3.13	3.13	0.04
	3	Територии за добив на полезни изкопаеми	0.00	21.65	21.65	0.28	0.00	21.65	21.65	0.28
	4	Територии за природозащита - природна забележителност	0.00	2.30	2.30	0.03	0.00	2.30	2.30	0.03
		Общо:	571.93	7257.10	7829.03	100.00	571.93	7257.10	7829.03	100.00
III	ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ (припокриващи се)									
	1	Защитена зона "Айтоска планина"	0.00	798.92	798.92	10.20	0.00	798.92	798.92	10.20
	2	Защитена зона "Грите братя"	0.00	431.56	431.56	5.51	0.00	431.56	431.56	5.51
	3	Еко коридор "Камчия-Емине"	0.00	364.90	364.90	4.66	0.00	364.90	364.90	4.66
	4	Санитарно-охранителна зона на водоизточник	0.00	290.89	290.89	3.72	0.00	290.89	290.89	3.72
	5	Територии за превантивна устройствена защита	0.00	0.89	0.89	0.01	0.00	0.89	0.89	0.01
	6	Територии с особена териториалноустройствена защита	0.00	282.74	282.74	3.61	0.00	282.74	282.74	3.61
		Общо:	0.00	2169.90	2169.90	27.72	0.00	2169.90	2169.90	27.72

Съгласно чл.10, ал.1 от Правила и нормативи за прилагане на ОУПО Айтос, Жилищната устройствена зона с малка височина (Жм) се устройва с подробен устройствен план в съответствие с Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Максималните показатели за устройство и застрояване в този тип устройствена зона съгласно действащия Общ устройствен план на община Айтос са:

Устройствена категория	Устройствени показатели			Индекс
	максимална плътност на застрояване [%]	макс. Кинт	минимална озеленена площ [%]	
УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ, ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ РЕЖИМИ				
Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване с височина до 10 м.	60	1.2	40	Жм

Извадка от Приложение №1 „Устройствени показатели“ към Правила и нормативи за прилагане на Общ устройствен план на Община Айтос.

Във фаза ПУП ще бъдат уточнени линиите на застрояване за поземления имот.

Поземлен имот с идентификатор 00151.183.8 по КККР на гр.Айтос, общ. Айтос се намира извън регулационните граници на града. Транспортно е обезпечен посредством прилежащата транспортно-комуникационна инфраструктура. Близостта до строителните граници на общинския център е предпоставка за наличен достъп до ВиК и ел. инфраструктура. Не е необходимо изменение на ОУП в тази му част.

Инженерните мрежи и съоръжения ще бъдат конкретизирани във фаза ПУП. Проектите ще бъдат съгласувани със съответните експлоатационни дружества.

Във връзка с изискванията на техническо задание за изменение на Общ устройствен план на община Айтос в обхват: поземлен имот с идентификатор 000151.183.8 по кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на гр.Айтос, общ.Айтос и чл.18, ал.3, т.4 от Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, са изработени правила и нормативи за прилагане на настоящото изменение на ОУПО Айтос.

ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЕТО

ЧАСТ ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. (1) Настоящите правила и нормативи за прилагане на изменението Общия устройствен план на община Айтос уреждат устройството на територията на общината в териториалния обхват на поземлен имот с идентификатор 000151.183.8 по КККР на гр. Айтос и се основават на Правила и нормативи за

прилагане на Общ устройствен план на община Айтос с приложенията към тях, както и на Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

(2) Неразделна част от изменението на Общия устройствен план на община Айтос са:

1. придружаващите го схеми и обяснителни текстове;
2. правилата и нормативите за прилагането му;

ЧАСТ ВТОРА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ, УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ЗОНИ, ТЕРИТОРИИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ

Чл.2. Новопредвиденият устройствен режим в обхвата на разработката е Жилищна устройствена зона с преобладаваща малка височина на застрояване (Жм).

Чл.3.(1) В съответствие с правилата и нормативите на действащия Общ устройствен план на община Айтос, Жилищната устройствена зона с малка височина (Жм) се устройва в съответствие с разпоредбите на Наредба 7 /2003 на МРРБ.

(2) Жилищните устройствени зони се застрояват предимно с жилищни сгради.

(3)Спрямо чл.17, ал.1 и 2 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ се позволява в партерните етажи на жилищните сгради да се изграждат търговски и други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции, съвместими с обитаването.

ЧАСТ ТРЕТА ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.6. (1) Узаконяването на проекта за изменение на Общия устройствен план на Община Айтос се извършва съобразно регламентираните в Глава седма, Раздел III от Закон за устройство на територията дейности.

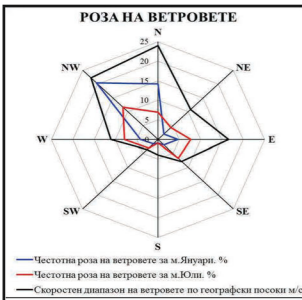
(2) Срокът на действие на настоящото изменение съвпада с този на действащия на Общия устройствен план на община Айтос.

Чл.7. Определянето на конкретно предназначение, устройство и застрояване на поземлените имоти в новообособените територии, се извършва посредством изработването на подробни устройствени планове.

Чл.8. Предвижданията на изменението на ОУПО Айтос са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове в обхвата му.

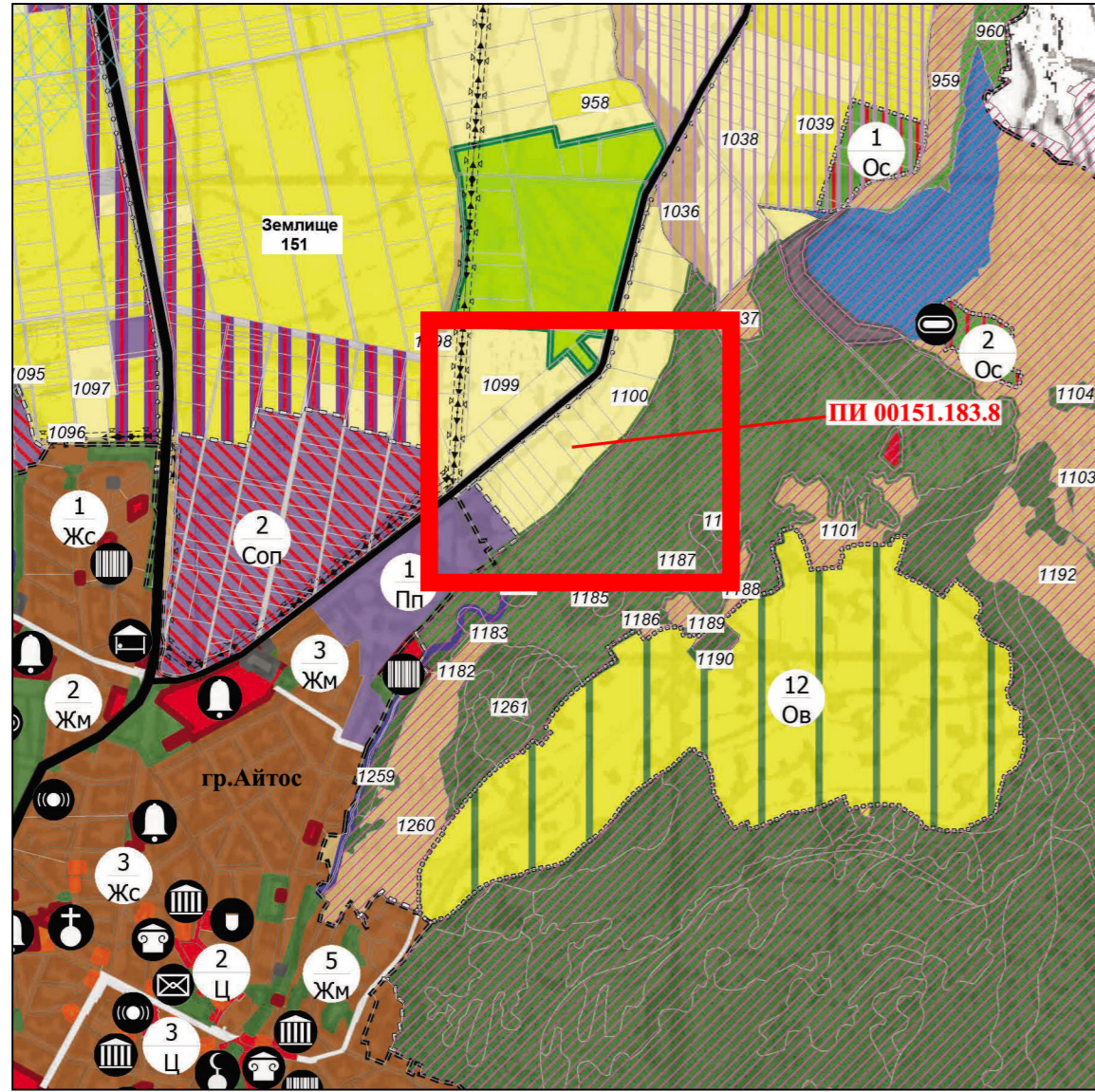
Съставил:

/ арх. Явор Генов /



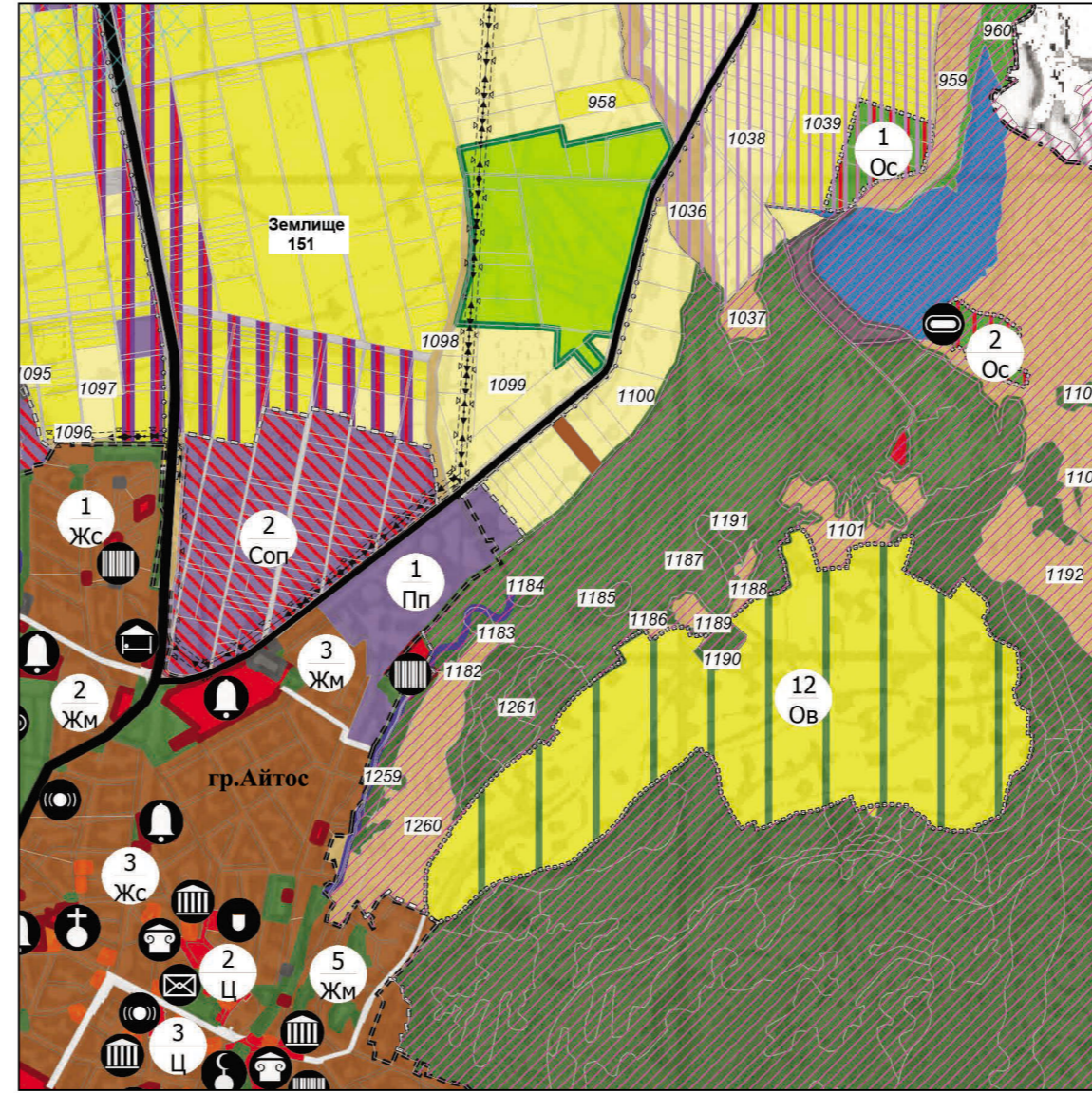
ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС
ОБХВАТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 00151.183.8 ПО КККР НА гр. АЙТОС, общ. АЙТОС, обл. БУРГАС

ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩ
ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС



М 1 : 15 000

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ
НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС
ОБХВАТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 00151.183.8
по КККР на гр. АЙТОС, общ. АЙТОС, обл. БУРГАС



М 1 : 15 000

ЛЕГЕНДА

- Граници**
- Граница на община
 - Граница на землище
 - Строителна граница на населено място
 - Проектна строителна граница на населено място
 - Проектна строителна граница на селищно образувание

Коммуникационно-транспортни елементи

- +++++ Железопътни трасета
- I-6 Републикански пътища I клас
- III-539_208 Републикански пътища III клас
- BGS1001 Общински пътища

Инженерно-технически елементи

- Електропроводи високо напрежение
- Охранителни мелiorативни и напоителни канали
- Сервитут
- Далекосъобщителни проводи
- Магистрален водопровод
- Продуктопровод

Територии с общо предназначение

- Обработваеми земи-ниви
- Обработваеми земи-трайни насаждения
- Необработваеми земи
- Производствени дейности
- Специални гори
- Защитни гори
- Водни площи
- Транспорт и комуникации

Устройствени зони и територии с устройствени режими

- Жилищна устройствена зона (Жм), (Жс) и (Жг)
- Смесена централна устройствена зона (Ц)
- Земеделски територии с допустима промяна на предназначението в Соп
- Устройствени зони и територии за предимно производствени и складови дейности (Пп)
- Смесено обществено-обслужваща производствено-складовна зона (Соп)
- Вилна устройствена зона (Ов)

Терени със самостоятелен режим

- Терени за озеленяване, паркове и градини
- Терени за обществено-обслужващи дейности
- Терени за техническа инфраструктура
- Терени за транспорт и комуникации

ДЕТАЙЛ



М 1 : 2 000

ЕКАТТЕ 00151 - гр. Айтос									
ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ	ДЕЙСТВАЩ ОУПО				ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ - ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО				
	в границите на населените места	въвън границите на населените места	ОБЩО за гр. Айтос	% от територията	в границите на населените места	въвън границите на населените места	ОБЩО за гр. Айтос	% от територията	
I	ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	площ (ха)	площ (ха)	площ (ха)	% от територията	площ (ха)	площ (ха)	площ (ха)	% от територията
1	Територии за жилищни функции	165.21	9.83	175.04	2.24	165.21	10.24	175.45	2.24
2	Други жилищни територии извън населените места	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Територии за обществено-обслужващи дейности	52.52	3.62	56.14	0.72	52.52	3.62	56.14	0.72
4	Територии за спорт и атракции	7.81	0.00	7.81	0.10	7.81	0.00	7.81	0.10
5	Територии за рекреативни функции, курортни дейности и вилни зони	0.00	445.83	445.83	5.69	0.00	445.83	445.83	5.69
6	Територии за производствени и складови дейности	40.53	100.96	141.49	1.81	40.53	100.96	141.49	1.81
7	Територии за озеленяване, паркове и градини	42.88	39.17	82.05	1.05	42.88	39.17	82.05	1.05
8	Територии за гробищни паркове	0.00	15.05	15.05	0.19	0.00	15.05	15.05	0.19
9	Територии със специално предназначение	9.59	47.84	57.43	0.73	9.59	47.84	57.43	0.73
10	Територии за смесена обществено-обслужваща производствено-складовна дейност	131.93	245.24	377.17	4.82	131.93	245.24	377.17	4.82
11	Земеделски територии								
11.1	Ниви	0.00	3029.18	3029.18	38.69	0.00	3028.77	3028.77	38.69
11.2	Трайни насаждения	0.00	723.44	723.44	9.24	0.00	723.44	723.44	9.24
11.3	Необработваеми земи	0.00	326.38	326.38	4.17	0.00	326.38	326.38	4.17
12	Горски територии								
12.1	Стопански гори	0.00	1425.37	1425.37	18.21	0.00	1425.37	1425.37	18.21
12.2	Защитни гори	0.00	20.82	20.82	0.27	0.00	20.82	20.82	0.27
12.3	Специални гори с рекреативно значение	0.00	417.53	417.53	5.33	0.00	417.53	417.53	5.33
12.4	Други горски територии в земеделски земи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Територии засти от водни площи	2.68	101.30	103.98	1.33	2.68	101.30	103.98	1.33
14	Територии за транспорт и комуникации	111.14	238.04	349.18	4.46	111.14	238.04	349.18	4.46
15	Територии за инженерно-техническа инфраструктура	6.59	8.25	14.84	0.19	6.59	8.25	14.84	0.19
II	ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ								
1	Територии за опазване на културното наследство	1.05	32.18	33.23	0.42	1.05	32.18	33.23	0.42
2	Територии за възстановяване и рехабилитация	0.00	3.13	3.13	0.04	0.00	3.13	3.13	0.04
3	Територии за лов и полски изкопавки	0.00	21.65	21.65	0.28	0.00	21.65	21.65	0.28
4	Територии за природозащита - природна забележителност	0.00	2.30	2.30	0.03	0.00	2.30	2.30	0.03
	Общо:	571.93	7257.10	7829.03	100.00	571.93	7257.10	7829.03	100.00
III	ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ (припокриващи се)								
1	Защитена зона "Айтоска планина"	0.00	798.92	798.92	10.20	0.00	798.92	798.92	10.20
2	Защитена зона "Трите братя"	0.00	431.56	431.56	5.51	0.00	431.56	431.56	5.51
3	Еко коридор "Камчия-Емине"	0.00	364.90	364.90	4.66	0.00	364.90	364.90	4.66
4	Санитарно-охранителна зона на водозточник	0.00	290.89	290.89	3.72	0.00	290.89	290.89	3.72
5	Територии за превантивна устройствена защита	0.00	0.89	0.89	0.01	0.00	0.89	0.89	0.01
6	Територии с особена териториалноустройствена защита	0.00	282.74	282.74	3.61	0.00	282.74	282.74	3.61
	Общо:	0.00	2169.90	2169.90	27.72	0.00	2169.90	2169.90	27.72

ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ ЕООД
срещно-публична фирма, регистрирана в търговския регистър на Република България
 1500 Шумен, ул. "Павел Чернявски" №15, тел: 0820 424 424, факс: 0820 424 424, e-mail: info@investproekt.com, www.investproekt.com

ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 ISO 45001:2018

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА
ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА АЙТОС

ОБХВАТ: Поземлен имот с идентификатор 00151.183.8, гр. Айтос, общ. Айтос, обл. Бургас

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ЖИВКА ПЕТРОВА СТЕФАНОВА

РЪКОВОДИТЕЛ ЕКИП: инж. Дяна Златев

ПРОЕКТАНТ: арх. Явор Генев

Фаза: Изменение на ОУПОА

Част: Устройствен план

Масщаб: 1:15 000

Чертеж: № 1

Дата: 2025 г.

Управител: инж. Йорданка Димитрова