



**НАЦИОНАЛЕН ЦЕНТЪР ЗА ТЕРИТОРИАЛНО РАЗВИТИЕ ЕАД**

София, 1000, ул. "Алабин" 16-20, тел. 02/980 0308, факс 02/980 0312,  
URL: [www.ncrdhp.bg](http://www.ncrdhp.bg), e-mail: office@ncrdhp.bg

---

**ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА гр. ШУМЕН  
за „Селищно обрауване – Индустириален парк Шумен“**

**ИНВЕСТИТОР: ОБЩИНА ШУМЕН**

**ФАЗА: ЕДНОФАЗНО**

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:**

**д-р урб. И. Мутафчийска**

**ноември 2021 г.**

## **АВТОРСКИ КОЛЕКТИВ**

1. арх. Стефан Минчев – ръководител
2. ик. Стойко Дошеков

## **ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП гр. ШУМЕН**

Настоящото изменение на ОУП на гр. Шумен и землището му / приет с Решение на ОС935/10.08.2011 г./ е продиктувано от необходимостта за отстраняване на явна фактическа грешка, касаеща територията на Селищно образувание „Индустриален парк Шумен“. Същото е постановено с РЕШЕНИЕ № 410 по протокол № 23 от 27.05.2021 г. на заседание на Общинския съвет на община Шумен.

За изискванията, относно обема и съдържанието на Изменението на ОУП, в частта касаеща терена на селищно образувание „Индустриален парк Шумен“ има изготвено от Възложителят Техническо задание.

### **ТЕРИТОРИАЛНА ХАРАКТЕРИСТИКА**

Територията, касаеща допуснатото изменение на общия устройствен план на гр. Шумен е тази на Селищно образувание „Индустриален парк Шумен“ с площ от 265.50 ха.



## ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ

При изработването на проекта за изменение на Общия устройствен план на гр. Шумен са взети предвид изискванията на Инвеститора, изложени в Решението на Общинския съвет и Техническото задание към него..

Проектното решение предвижда :

1. Промяна на устройствения режим за терена на **Селищно образувание „Индустриален парк Шумен“** от терен с устройствен режим „Високо технологична устройствена зона - Пс „ в терен с преобладаващ устройствен режим „Предимно производствена устройствена зона“ – Пп, като се запазват и предложенията на Плана за застрояване за устройствени зони от разновидност „смесена централна - Ц“, „смесена обслужваща и производствена – Соп.
2. Терените с променена функция се устройват съгласно предвидените показатели в „Правила и норми за прилагане на ОУП на гр. Шумен и землището му“
3. Проектът за изменение на ОУП на град Шумен и землището му изисква допълване в една от статиите на баланса на територията – II Извън селищна територия, т.9 „Селищни образувания и др. територии, в която се посочва „ в т.ч. „Индустриален парк“, което не се отразява на общата селищна територия.

С промяната на ОУП на гр. Шумен и землището му , като следствие на отстраняване на явна фактическа грешка се гарантира дисциплиниране на устройството на територията и в частност ще позволи на „Индустриален парк Шумен АД“ да привлича потенциални бизнес начинания.

## **Правила и нормативи за прилагане на ОУП на гр.Шумен**

Изменението на ОУП на гр.Шумен и землището му, касае само територията на селищно образувание „Индустириален парк Шумен“. Изменението налага промяна в Правила и нормативи за прилагане на ОУП на гр.Шумен само в частта на чл.3 (3) – Устройство на производствени територии. Изменението на ОУП, предвижда отпадане на устройствена зона от вида **Пс** – високотехнологична производствена зона, предвидена по ОУП за територията на Индустириален парк Шумен и замяната и с устройствена зона **Пп** – предимно производствена. В територията на Индустириалният парк, съгласно действащия ПУП са предвидени и устройствени зони от вида смесена централна – **Ц** и смесена обслужващо-производствена зона – **Соп**. **Предвижданията за показатели на тези устройствени зони са в рамките на предвидените по ОУП.**

### **Правила и нормативи за прилагане на ОУП на гр.Шумен**

#### **ЧАСТ ПЪРВА: ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **РАЗДЕЛ I – ОБЩИ ПРЕДПИСАНИЯ**

##### **Чл.1.ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ПРАВИЛАТА И НОРМИТЕ**

(1) Правилата и нормите за прилагане на ОУП на гр.Шумен са неразделна част от плана.

(2) С прилагането на правилата и нормативите ще се задоволят постепенно следните изисквания:

-Здравословни условия на обитаване, труд и отдих, както и сигурност на населението;

-Задоволяване жилищните нужди на населението;

-Запазване, обновяване и развитие на съществуващите части на града, оформяне на облика му и хинтерланда му при съобразяване с новите изисквания за активизиране на териториите в условията на членство в Европейската общност;

-Икономично използване на теренните ресурси.

(3). Участници в устройствения процес по прилагане на ОУП на гр.Шумен са:

-Общински органи на управление;

-Органи на експертиза;

-Органи на контрол;

-Физически и юридически лица

Правомощията и инициативите по прилагане на ОУП на гр. Шумен са законово определени и всички последващи действия се съобразяват с това.

## **ЧАСТ ВТОРА – ЗОНИРАНЕ И УСТРОЙСТВЕНИ РЕЖИМИ НА ГРАДСКАТА ТЕРИТОРИЯ**

### **РАЗДЕЛ I. ЗОНИРАНЕ, РЕЖИМИ**

Чл.2. С одобряването на ОУП на гр.Шумен и правилата и нормите към него, предлаганото зонироване, като характер на застрояване и нормите към съответните зони стават задължителни по отношение прилагането на му.

(1). При възлагане и изработка на подробни устройствени планове за отделни структурни части и квартали, трябва в изготвеното за случая задание за проектиране, залегналите правила и норми на застрояване да отговарят на тези предвидени в ОУП.

(2). В смисъла на предходната точка трябва да се подхожда и при разрешаване право на строеж на жилищни сгради.

Чл.3. Зоните с определен режим на ползване и застрояване в зависимост от специфичното си предназначение биват:

(1).Универсална жилищна зона - **Ж** , включваща следните разновидности със съответните норми

Разновидност на жилищната устройствена зона	Плътност на застрояване Пзаст. в %	Интензивност на застрояване Кинт.	Необходима озеленена площ Позел. в %
<b>Жм</b>	От 20 до 60	От 0.5 до 1.2	От 40 до 60
<b>Жс</b> <b>Жс1 – к.к.18</b>	От 25 до 70	От 1.0 до 2.0	От 30 до 50
<b>Жг</b>	От 30 до 80	От 1.5 до 3.0	От 20 до 50
<b>Жк</b>	От 20 до 50	От 0.6 до 2.5	От 40 до 60

Забележка: Зона Жс1 е в квартали от типа Жс, но с възможности за надстрояване, без нарушаване характера и облика на жилищното пространство.

(2) Смесена централна зона – Ц

Разновидност на устройствена зона	Плътност на застрояване Пзаст. в %	Интензивност на застрояване Кинт.	Необходима озеленена площ Позел. в %
Ц	До 100*	До 5.0*	(20)
Ц <sub>1</sub>	От 40 до 80	От 1.5 до 3.0	От 20 до 40
Ц <sub>2</sub>	От 40 до 75	От 1.5 до 2.5	От 20 до 40

Забележка: Показателя с индекс „звездичка” е за усвоени имоти.

(3). Устройство на производствена зона – П включваща следните разновидности със съответните норми :

Разновидност на устройствена зона	Плътност на застрояване Пзаст. в %	Интензивност на застрояване Кинт	Озеленена площ П озел. в %
Пп - Пп - Пп1(складови)	От 50 до 80	От 1.0 до 2.5	От 20 до 40
Пч	От 40 до 80	От 1.0 до 2.5	От 20 до 40
Соп	От 50 до 80	От 1,0 до 2,5	От 20 до 40

**ЗАБЕЛЕЖКА:** Пп – предимно производствена дейност; Пп1(с) – предимно складова дейност; Соп смесена обслужващо-производствена зона

(4). Устройство на озеленени територии – Оз – оразмеряват се съгласно предвижданията на Наредба N7 , като се съблюдават дейностите и площите им допустими съгласно нея.

(5). Устройство на територии за спорт и развлечения - оразмеряват се съгласно предвижданията на Наредба N7 , като се съблюдават дейностите и площите им допустими съгласно нея. Бившето летище към ОСО запазва функциите си - за въздушни спортове от локално ниво.

(6) Зона на паметници на културата Ст – тя има разновидности: СтЦ, СтЖм и СтЖс. Всички действия в тези зони се предприемат след изработване на

Подробни устройствени планове и силуетни поучвания към тях, включително през улица, като тези планове се съгласуват с НИНКН.

(7) Единичните паметници на културата се процедурат както обектите по параграф (6) като преписките са комплектовани с работни проекти.

(8) В контактната зона на групови единични паметници на културата важат правилата, заложиени с Общия устройствен план.

(9) В зоната, определена като К (археологични паметници на културата) не се допуска смяна на предназначението на имота или територията до момента на извършване на съответни проучвания и допускане от НИОНКЦ.

(10) Смесена многофункционална зона – **Смф**

Разновидност на устройствена зона	Плътност на застрояване Пзаст. в %	Интензивност на застрояване Кинт.	Необходима озеленена площ Позел. в %
<b>Смф(Оо и озеленяване)</b>	До 60	До 3.5	До 40
<b>Смф(спорт и Оо)</b>	До 40	До 1,2	Мин.20
<b>Смф( Жс и Оо )</b>	До 50	До 2,0	Мин. 40
<b>Смф( Жг и Оо )</b>	До 50	До 2,5	Мин 30

(11) Територии за обществено обслужване – параметрират се съгласно Наредба N7, а за непосочени обекти в нея съгласно виза за проектиране .

Чл.4 Терени със самостоятелен устройствен режим – устройват се съобразно предвижданията на Наредба N7 за правила и нормативи за устройство на територията.

1. Търговските дейности с отпадъци с черни и цветни метали се осъществява на площадки, отговарящи на изискванията на чл.54 ал.2 от ЗОУ. За всички останали дейности по съхранение и предварително третиране на отпадъци, важат постановките на ЗОУ и нормативните актове за опазване здравето на хората.

Чл.5 Допустимите и недопустимите дейности за всички устройствени зони и терени със самостоятелен устройствен режим се подчиняват на наредбите на МРРБ и МЗ.

## **РАЗДЕЛ II. - ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**



Чл.6 Общината може да придобива имоти собственост на физически и юридически лица за устройствени нужди , породени с ОУП при наличие на подробен устройствен план, разработен в съответствие с ОУП.

1. Придобиването на имоти става в съответствие с чл.205 от ЗУТ.

Чл.7 Проблемите на регулацията, строителните линии и граници, обемно – пространствения характер на застрояването са обект на подробните устройствени планове, ако са разработени с изискванията на ОУП гр. Шумен.

Чл.8 Комуникационно - транспортната мрежа и уличните инженерни мрежи се проектират и изпълняват след наличието на одобрени устройствени планове и техните разчети, съобразени с предписанията на ОУП на гр.Шумен.

1.Паркирането и гарирането в града да се съобразява с изискванията на т.4/Решение 561 по протокол 30/2010 г . на ОС Шумен.

Чл. 9 Устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Общински съвет и при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране. В този случай предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

### **РАЗДЕЛ III – ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл.10 Настоящите правила и нормативи за прилагане на ОУП на гр.Шумен не отменят действащите общи нормативни актове в областта на селищното устройство и други такива, свързани с тази материя.