

„АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ – ЕООД

30. 09. 2025

гр. Шумен, п.к. 9703, ул. „Алеко Константинов“ № 8, тел. (054) 816 100

① ОБЩИНА гр.ШУМЕН www.shumen.bg	
Регистрационен индекс и дата 26-00-2609	
Код за достъп чрез интернет	25. 09. 2025

ДО
ПРОФ. ХРИСТО ХРИСТОВ
КМЕТ НА
ОБЩИНА ШУМЕН

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ
„АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД с ЕИК
204643800, със седалище и адрес на
управление: гр. Шумен, ул. „Алеко
Константинов“ № 8, представлявано от
Управителя

*Относно: Даване на съгласие от община Шумен и предприемане на необходимите
действия по възникване на новообразуван съсобствен недвижим имот УПИ-XXII „Жс“ в
кв. 345 по плана на град Шумен, между община Шумен и „АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

Представяваното от мен дружество депозира в деловодството на община Шумен заявление с вх. № 972117-142 от 25.09.2025 год., с което молим за издаване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ), като сме представили всички необходими проектни разработки, отразяващи реализацията на предложението ни.

Предложението предвижда иницирането на административно производство по разрешаване изработване проект за ПУП-ПРЗ за обединяване на недвижими имоти и образуване на общ урегулиран поземлен имот – УПИ-XXII „Жс“ в кв. 345 по плана на град Шумен, с административен адрес град Шумен, ул. „Спортист“.

Обхватът на проекта е част от кв. 345, УПИ I – Физкултурен комбинат, по плана на град Шумен, община Шумен.

Обхватът по КKKP на гр. Шумен включва следните 15 броя поземлени имоти с идентификатори: 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180 и 83510.665.151, в т. ч. и засегнати от разработката имоти с идентификатори – 83510.665.1, 83510.665.4, 83510.665.5, 83510.665.19, 83510.665.20, 83510.665.181, 83510.665.182, 83510.665.205, 83510.665.244, 83510.665.245, 83510.665.246, 83510.665.247 и 83510.665.267.

Недвижимите имоти, включени в обхвата на разработката на проекта за ПУП-ПРЗ, имат следния правен режим спрямо правото им на собственост: общинска частна собственост, съсобственост между община Шумен и „АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД, и изключителна собственост на „АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД.

Интересът от разрешаване изработването на проект за ПУП-ПРЗ в предложения вид, се изразява в образуването и обособяването на нов общ урегулиран поземлен имот с режим на застрояване и устройство, и възникването на съсобственост между община Шумен и „АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД със съответните дялове.

За да бъде допуснато и процедирано предложението за образуване на съсобствен урегулиран поземлен имот, то ни е необходимо съгласието на собствениците на всички имоти – в случая това са само дружеството ни и община Шумен.

Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ, разрешаването и процедирането на предложения проект за ПУП-ПРЗ има за предпоставка да бъде дадено съгласие от страна на община Шумен за конкретното образуване на нов урегулиран поземлен имот и да се администрира общо заявление от общината и повереното ми дружество с нотариално заверени подписи на представляващите.

Съдържанието на посоченото съвместно заявление ще определя конкретното разпределение на идеалните части на съсобствениците, които ще бъдат получени в съответни дялове от новообразувания имот УПИ-XXII „Жс“, съгласно проекта.

В допълнение към горното, заявяваме, че всички необходими разходи за осъществяването на процедурата (както до момента направените такива за разработка на предложението за разрешаване за изработване на ПУП-ПРЗ за образуването на съсобствения имот), ще бъдат поети изцяло за сметка на дружеството ни, без да се създава финансова тежест за общината при реализирането на проекта и административно-техническото обслужване на преписката.

Предвид горензложеното и в резултат на така предложения от нас проект за ПУП-ПРЗ, с настоящото най-учтиво Ви моля да предприемете необходимите действия от името на община Шумен за получаване на съгласие относно образуване на нов съсобствен УПИ-XXII „Жс“ в кв. 345 по плана на град Шумен между община Шумен и „АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД, за който разпоредбата на чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ изисква процедирането на общо заявление от собствениците с нотариално заверени подписи, с което се определят идеалните части на съсобствениците от новия имот.

В тази връзка, моля да ни окажете необходимото съдействие за реализиране на предложението за образуване на съсобствен имот, като в качеството на съсобственик подписите вече внесени за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ чертежи и предприемете съответните технически действия по териториално и селнищно устройство, посредством прилагане на необходимите документи за окомплектоването на преписката.

Моля да ни уведомите при необходимост от предприемане на последващи допълнителни действия от наша страна във връзка с администрирането на преписката.

Лице за контакти: Момчил Широков - пълномощник, GSM 0894 543-601

25.09.2025 г.
гр. Шумен

С уважение:



Управител
"АЛФАХАУС ИНВЕСТ" ЕООД



ОБЩИНА ШУМЕН
ЦЕНТЪР ЗА ИНФОРМАЦИЯ И УСЛУГИ
www.shumen.bg

Регистрационен индекс и дата

97-2117-142

Код за достъп
чрез интернет

25. 09. 2025

Сеvim

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ШУМЕН

ЗАЯВЛЕНИЕ
ЗА АДМИНИСТРАТИВНА УСЛУГА

От: "АЛФАХАУС ИНВЕСТ" ЕООД
ЕГН / ЛНЧ: ЕИК 204643800 Адрес: гр. ШУМЕН, ул. "Алеко Константинов" №8
Телефон: GSM: 0894/543-601 E-mail: danushumen.com
От: ПРЕСТАВЯВАНО ОТ УПРАВИТЕЛЯ -
ЕГН / ЛНЧ: : Адрес: :
Телефон: GSM: E-mail:
От: :
ЕГН / ЛНЧ: : Адрес: :
Телефон: GSM: E-mail:
От: :
ЕГН / ЛНЧ: : Адрес: :
Телефон: GSM: E-mail:

Уважаеми господин Кмете,

Моля ~~ни~~ да бъде извършена следната услуга:

☒ ИЗДАВАНЕ РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ /съгласно чл.124, 124а и чл.150 от ЗУТ / на ПУП-ПРЗ

РАЗРЕШАВАНЕ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ / на осн. чл.15, чл.16, чл.17, чл.134, чл.135 от ЗУТ, и §8 от ПР на ЗУТ/

ПРОЦЕДИРАНЕ ОДОБРЯВАНЕ / чл.129 и 150 от ЗУТ/
на :

- Комплексен проект за инвестиционна инициатива на осн. чл.150 от ЗУТ
- На следните видове подробни устройствени планове (ПУП) :

А. План за регулация и застрояване (ПРЗ)

Б. План за застрояване (ПЗ) – за поземлени имоти в и извън урбанизираната територия

В. План за регулация (ПР)

Г. Работен устройствен план (РУП)

Д. План – извадка по реда на чл.133 от ЗУТ

Е. Парцеларен план за техническа инфраструктура извън урбанизираната територия (ПП)

ОД_УТ / 20.05.2016г.

Долуподписаните, като собственици на урегулиран/и/ не урегулиран/и/ поземлен/и/ имот/и/ с
№№: ОБХВАТ УПН I - Физически комбинат, част от кв. 345
по плана на гр. ШУМЕН с идентификатор по КК №№: 83510.665.216/204/224/
210/191/192/193/206/207/279/280/281/163/180/151, в т.ч. и ЗАСЕГНА-
намиращ/и/ се на ул. „Спортист“ в град ШУМЕН ти имоти

Моля ~~ни~~ да ни бъде: разрешено изработването ; да бъде процедиран и одобрен проектът/ за

ПУП - ПРЗ ЗА ОБЕДНЯВАНЕ НА НЕДВИЖНИ ИМОТИ И
ОБРАЗУВАНЕ НА ОБЩ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - УПН XXII-НС
В КВ. 345 ПО ПЛАНА НА ГРАД ШУМЕН, УЛ. „СПОРТИСТ“.

Прилагаме следните документи:

1. Документи за собственост: №: НОТАРИАЛНИ АКТОВЕ - 13 броя
2. Удостоверение за наследници при наследствени имоти №№: - НЕПРЪЛОНЧЕТО
3. Скица - предложение за исканото изменение съгласно чл.135, ал.2
4. Мотиви и основания за исканото изменение от проектанта.
5. Проектна документация /в три екземпляра при процедиране одобряване на ПУП/, изработена съгласно изискванията на наредба № 8 - За ОСУСП.
6. Предварителен договор за прехвърляне на собственост в случаите по чл. 15 от ЗУТ.
7. Договори съгласно чл.192 от ЗУТ за право на преминаване през чужд имот
8. Писмено съгласие с нот. заверени подписи от собствениците и носителите на ограничени вещни права на съседните имоти при искане за свързано застрояване на обща граница
9. Декларация за заинтересуваните съседи по чл. 131 от ЗУТ по образец.
10. Други.....
11. Други.....
- 12.Задание за проектиране, съставено от Възложителя на основание чл. 125 от ЗУТ

Подпис: 1.....
2.....
3.....
4.....



гр. Шумен,

дата 25.09.2025г.

Данните, които ни предоставяте и представляват лични данни по ЗЗЛД подлежат на специална защита и ние поемаме ангажимент да ги опазваме, съхраняваме и използваме само за наша информация и да не ги представяме на трети лица!

Задание за проектиране

за Обект ПУП-ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

по чл.110 ал.1 т.1 от ЗУТ, ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧЛ.16 ОТ ЗУТ

ОБХВАТ: част от кв.345, УПИ ФИЗКУЛТУРЕН КОМБИНАТ, по плана на гр.Шумен, община Шумен

Обхват по КККР на гр.Шумен: 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 833510.665.180, 83510.665.151

Разработен е ПУП/ПЗ
съгласно нов план за регулация и задание от
Възложителите: 1.ОБЩИНА ШУМЕН,
2. „Алфахаус Инвест“ ЕООД с ЕИК 204643800,

за смяна на конкретно предназначение на част от кв.345,
УПИ ФИЗКУЛТУРЕН КОМБИНАТ, по плана на гр.Шумен, община
Шумен

Обхват по КККР на гр.Шумен: 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 833510.665.180, 83510.665.151

от зона за спорт в

зона за Жилищно строителство /Жс/

Мотиви :ПУП /ПЗ ще детайлира възможностите на територията като променя устройствена зона и устройствени показатели нужни за инвестиционните намерения на Възложителите и съгласно ОУП

Предвидена е зона за озеленяване с ниска тревна растителност и висока декоративна мин 30% от площите на засегнатите имоти. Заб.При строителство се пази максимално съществуваща висока дървесна растителност и изискванията на чл 94 /2 от Наредба №7.

. При предложения проект се предлага Жилищна зона-„ЖС“ с показатели -

Пл= макс 70%

Кинт= макс 2,0

Поз= мин 30 %

Височина на сградите Н до15м

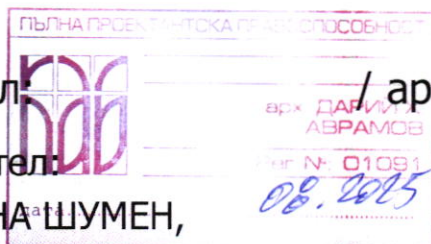
В графичната част са показани техническите показатели в съответствие с новото проектно решение на имота и градоустройствени параметри съответстващи на нормативните съгласно –чл.10ал от ЗУТ и чл.15 ал.3 т.8 и 10 от ОУПО.

Съставил:

Възложител:

1.ОБЩИНА ШУМЕН,

2. „Алфахаус Инвест“ ЕООД с ЕИК 204643800,



/ арх. Аврамов /





ОБЩИНА - Шумен

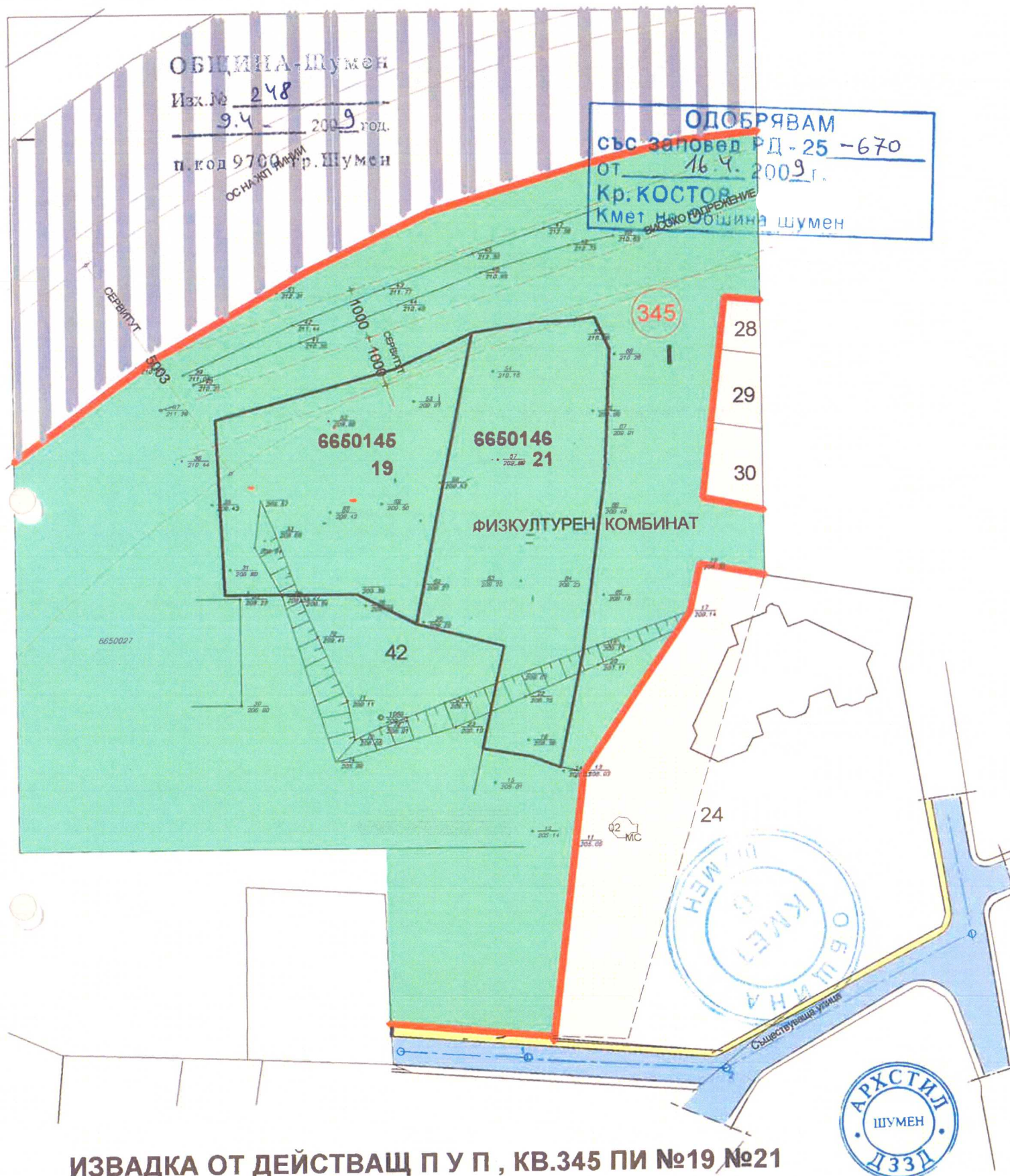
Изх. № 248

9.4 - 2009 год.

п. код 9700 гр. Шумен

ОСНАЖЕНИЕ

ОДОБРЯВАМ
със Заповед РД-25-670
от 16.4.2009 г.
Кр. КОСТОВ
Кмет на Община Шумен



ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩ П У П , КВ.345 ПИ №19 №21
гр.ШУМЕН М 1:1000

ЛЕГЕНДА	
	терени за общественно обслужване
	терени за спорт
	асфалтирани улици
	тротоари
	Железопътен ареал



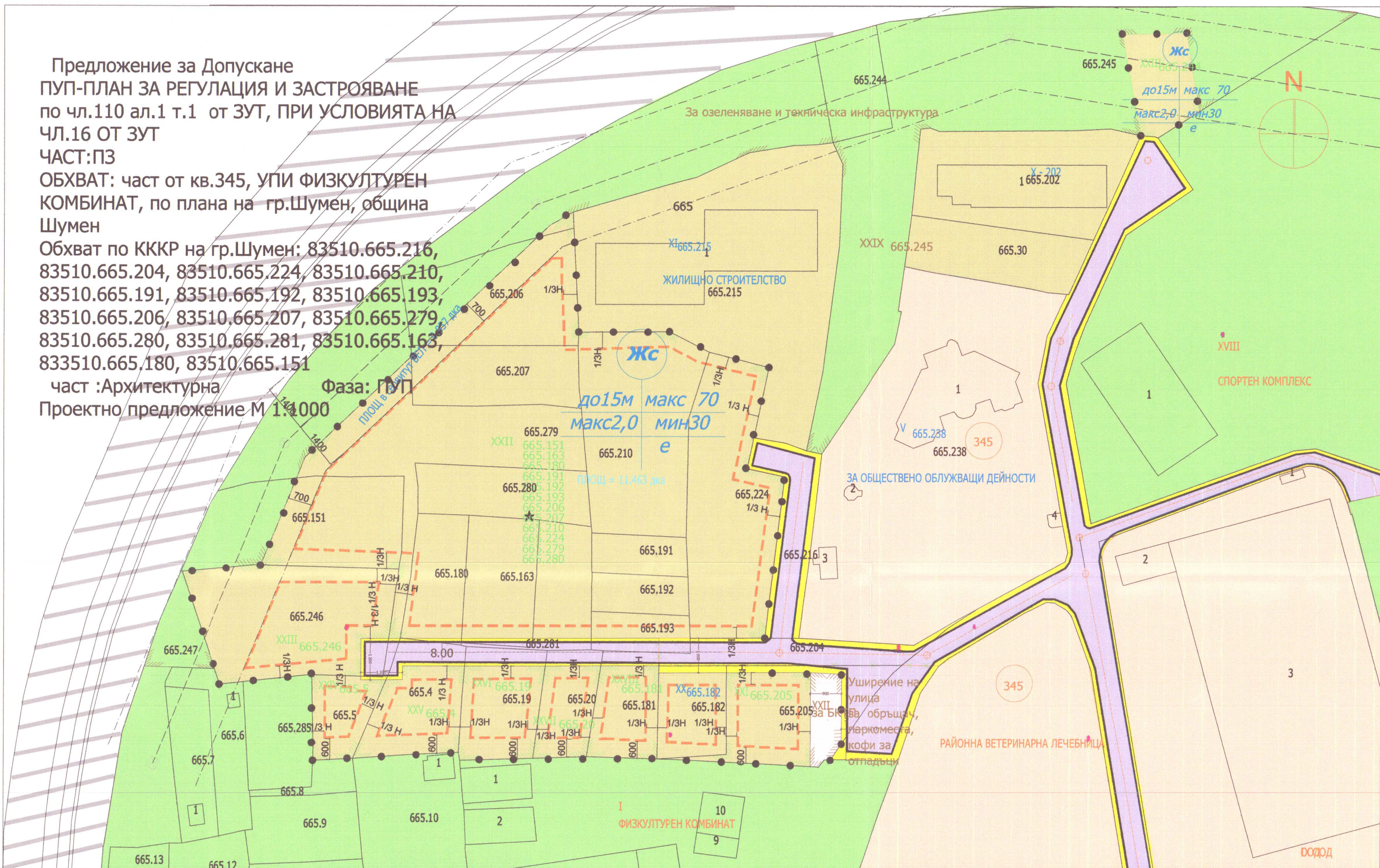
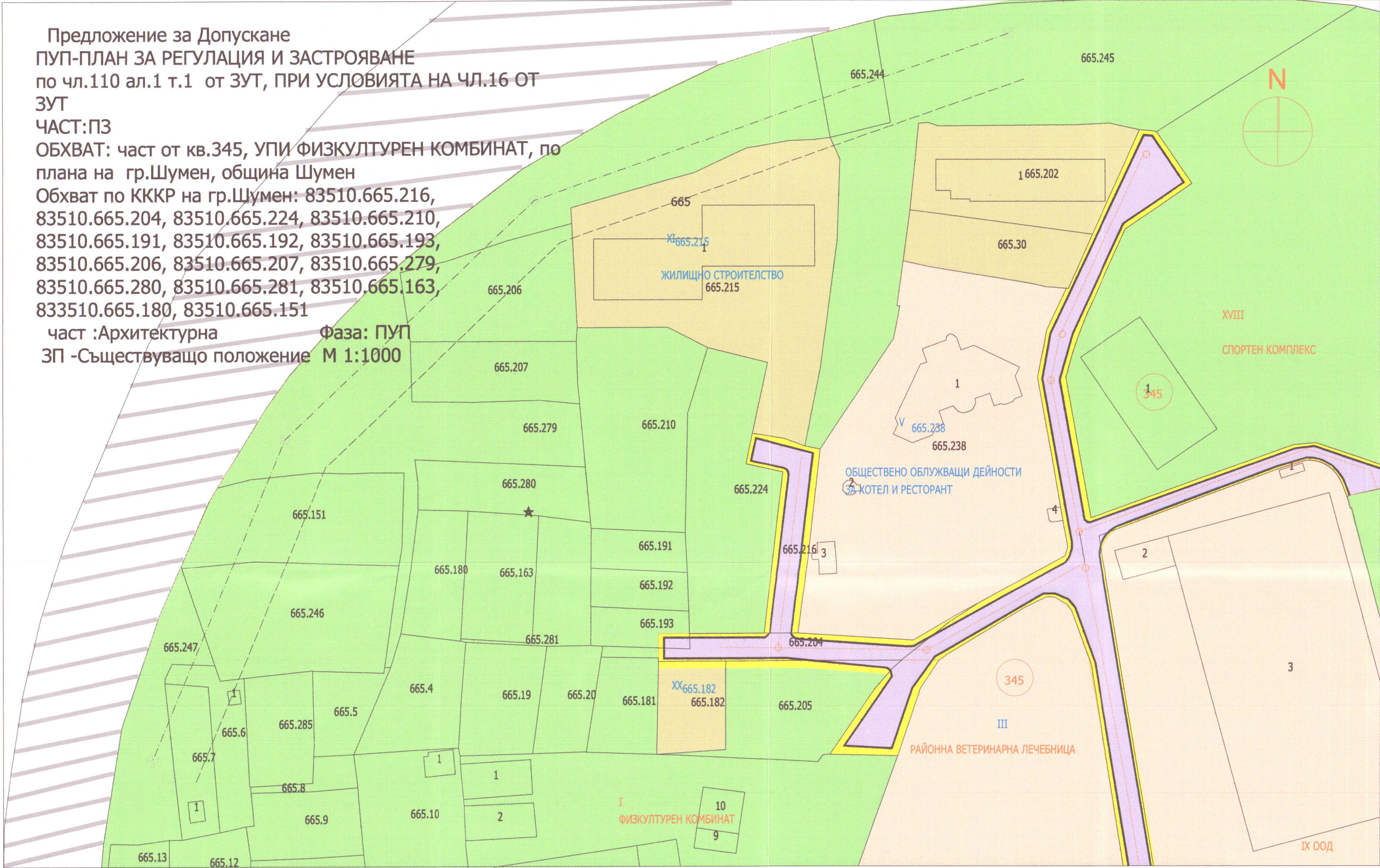
Проектант: "АРХ СТИЛ" ДЗЗД ГР.ШУМЕН
ул. "Победа" №9
арх. Б. Ангелова

възложител:
"Автомагистрала - Черно море" АД гр. Шумен

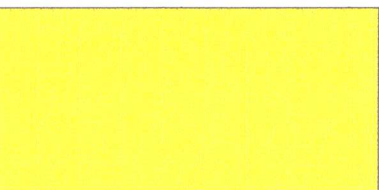
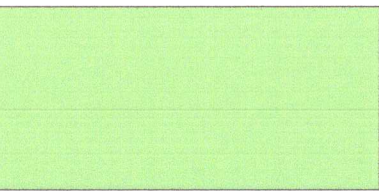
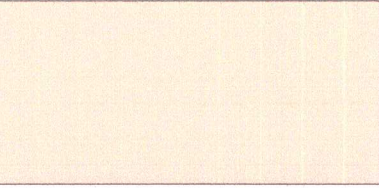
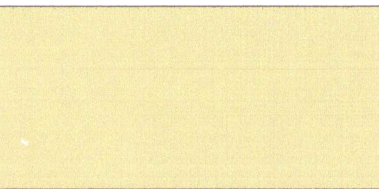
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНО

арх. БОЙКА
АНГЕЛОВА
Per. № 0072





№ на кв.	№ на УПИ	Устр зона	предн на ПИ	Етаж- ност	Градоустр.параметри			начин на застр своб./е
					Пл	Кинт	Поз	
345	XXII .665.151. .665.163. .665.180. .665.191. .665.192. .665.193. .665.206. .665.207 .665.210 .665.224 .665.279 .665.280	Жс	"За жилищно застрояване"	макс 15 м	макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
	XXIII 83510.665.246				макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
	XXIV 83510.665.5				макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
	XXV 83510.665.4				макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
	XXVI 83510.665.19				макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
	XXVII 83510.665.20				макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
	XXVIII 83510.665.181				макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
	XX I 83510.665.205				макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
	XX III 83510.665.244				макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
XX II			за БКТП		макс 70%	макс 2,0	мин30%	●
Градоустр.параметри по норматив		Жс		макс 15 м	макс 70%	макс 2,0	мин30%	

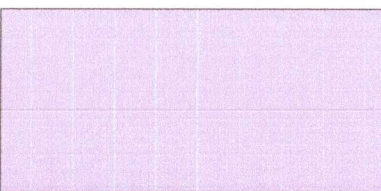
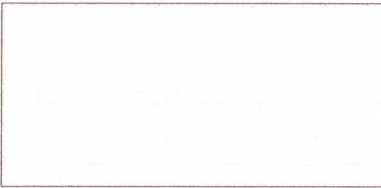
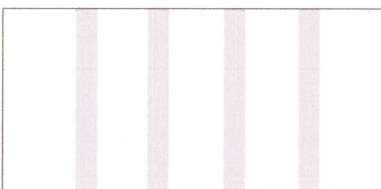


Жилищна устройствена зона/"Жс"
RAL 1019+

Обществено обслужващи дейности
RAL 3015+

Терени за спорт

Тротоари



Железопътен ареал

транспортно комунационна инфраструктура
RAL 7004+

улицы

Обект: Предложение за Допускане
ПУП-ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ
по чл.110 ал.1 т.1 от ЗУТ, ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧЛ.16 ОТ ЗУТ
ЧАСТ:ПЗ
ОБХВАТ: част от кв.345, УПИ ФИЗКУЛТУРЕН КОМБИНАТ, по плана на гр.Шумен, община Шумен
Обхват по ККР на гр.Шумен: 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 833510.665.180, 83510.665.151
част :Архитектурна
Проект:арх.Аврамов: Фаза: ПУП
Проектно предложение М 1:1000
дата 08.2025



Предложение за Допускане
ПУП-ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ
по чл.110 ал.1 т.1 от ЗУТ, ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧЛ.16 ОТ ЗУТ
ЧАСТ:ПЗ

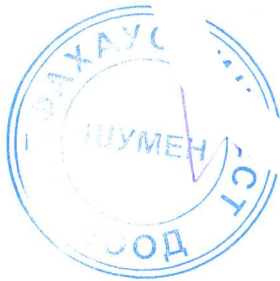
ОБХВАТ: част от кв.345, УПИ ФИЗКУЛТУРЕН КОМБИНАТ, по плана на гр.Шумен, община Шумен
Обхват по КККР на гр.Шумен: 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 833510.665.180, 83510.665.151
част :Схема за Озеленяване Фаза: ПУП
Проектно предложение М 1:1000



Предвидена е зона за озеленяване с ниска тревна растителност и висока декоративна мин 50% от площта на 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 833510.665.180, 83510.665.151, които 1/3 за висока растителност. Заб.При строителство се пази максимално съществуваща висока дървесна растителност и изискванията на чл 94 /2 от Наредба №7.

Обект: Предложение за Допускане
ПУП-ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ
по чл.110 ал.1 т.1 от ЗУТ, ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧЛ.16 ОТ ЗУТ
ЧАСТ:ПЗ
ОБХВАТ: част от кв.345, УПИ ФИЗКУЛТУРЕН КОМБИНАТ, по плана на гр.Шумен, община Шумен
Обхват по КККР на гр.Шумен: 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 833510.665.180, 83510.665.151
част :Схема за Озеленяване
Проект:арх.Аврамов: Фаза: ПУП
Проектно предложение М 1:1000
дата 08.2025

Дата: 08.2025



1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОБХВАТ :

Част от урбанизираната територия на гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, ЕКАТТЕ 83510, част от кв.345, УПИ I-ФИЗКУЛТУРЕН КОМБИНАТ, по плана на гр.Шумен, община Шумен

Обхват по ККР на гр.Шумен: 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 833510.665.180, 83510.665.151, в т.ч. засегнати имоти 83510.665.1, 83510.665.4, 83510.665.5, 83510.665.19, 83510.665.20. 83510.665.181, 83510.665.182, 83510.665.205, 83510.665.244, 83510.665.245, 83510.665.246, 83510.665.247, 83510.665.267

2. ОБЩА ЧАСТ

2.1. НОРМАТИВНА БАЗА

При разработване на проекта са спазвани следните нормативи:

- Закон за устройство на територията (ЗУТ) от 31.03.2001 г.;
 - Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от 22 декември 2003 г. Наредба № 2 от 22 март 2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителни системи;
 - ЗАКОН ЗА КАДАСТЪРА И ИМОТНИЯ РЕГИСТЪР, изм. и доп. ДВ. бр.8 от 25 януари 2023г.
 - Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри-обн. ДВ. брой 4 от 13 януари 2017 г.,
 - Закон за опазване на околната среда;
 - Наредба № 8/1999 за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места,
- както и друга релевантна нормативна уредба.

2.2. ИЗХОДНИ ДАННИ

Като основа за изработването на Проект за изменение на ПУП-ПРЗ са използвани:

- Данни в цифров вид от кадастралната карта на гр.Шумен;
- Извадка от действащия на основание §6 ал.1 от ПР на ЗУТ регулационен план на гр. Шумен, последно изменен със Заповед РД-25-537/16.03.2022 г., издадена от Кмета на Община Шумен;
- Копия от преписки за влезли в сила частични изменение на ПУП - ПРЗ и ПУП-ПР, на заварени УПИ в обхвата на проекта;
- Данни за съществуващи линейни обекти на техническата инфраструктура в обхвата на проекта, включително съществуващ електропровод 110 KV;
- Извадка от ОУП на гр.Шумен;

2.3. ОПОРЕН ПЛАН

Изготвен е Опорен план в М 1:1000 съдържащ комбинирани изходните данни за територията, върху който е изработена СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ - част План за регулация с предложението за урегулиране на територията - проектна улица и друга инфраструктура - обект на публичната собственост.

2.4. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЧЛ.16 ОТ ЗУТ. НОРМАТИВНА БАЗА

Поземленият имот е основна единица на кадастъра, а от там и на правото на собственост, както съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър (чл. 24, ал. 2), така и по Закона за устройство на територията (§5, т. 2 от ДР). Той представлява част от земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост. Поземлени имоти по смисъла на ЗКИР са и парцелите, по отношение на които дворищнорегулационният план е приложен. Поземлените имоти са предмет на кадастралните планове и кадастралната карта.

Поземлените имоти подлежат на урегулиране, което е свързано с устройствения им режим - арг. от § 5, т. 11 от ДР на ЗУТ. С урегулирането на един поземлен имот, се определят неговите граници, конкретното му предназначение, конкретният режим на неговото устройство и достъпът му до улица, а по изключение и до път или алея.

Урегулирането на неурегулирани с предишни планове имоти се извършва по реда и правилата на чл. 16, чл. 16а и чл. 17 от ЗУТ.

Настоящият подробен устройствен план по чл. 16 от ЗУТ включва в обхвата си структурна част от територията на гр.Шумен с неурегулирани поземлени имоти. С него, освен лицето и площта на новообразуваните урегулирани имоти, конкретното им предназначение, характерът и начинът на застрояването им, се определят и необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура – публична собственост, включително уличната мрежа. Проектът е съобразен с границите на УПИ с приложена регулация по предходни планове.

За изграждането на обектите, предвидени в ПУП е необходимо с влизането в сила на плана, собствениците на недвижими имоти да прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, която не е повече от 25 %, съгласно чл. 16 от ЗУТ. Това означава, че с този ПУП се налага размятането на собственост. Този план е единственото изключение, което ЗУТ допуска относно принудителното, без съгласието на собствениците на имоти, изменение на границите на урегулираните поземлени имоти.

След определяне на необходимите площи за обектите - публична собственост, и съотношението им към общата площ в обхвата на проекта е установена необходимата процентна площ за прехвърляне в полза на общината: 20%.

На новопроектираната улична основа се предвижда конфигуриране на нови УПИ за всеки ПИ от КККР, при условията на чл.16, с намалени площи, но максимално запазвайки съществуващите сгради. Цели се едностранно захранване на новообразуваните УПИ с цел икономия на терен, за да не се достига максимално допустимото - с 25% намаление на площите.

Предложението е съобразено с изискване от възложителите, като собственици на няколко съседни имоти, да бъде определен общ урегулиран поземлен имот, съобразно общата им площ, при условията на чл.16 ал.5 т.3 от ЗУТ, за което следва да бъде подадено отделно заявление, определящо идеалните части на съсобственост.

С размятането на собствеността по чл. 16 от ЗУТ, на всеки собственик на недвижим имот с настоящия проект общината определя равностоен урегулиран имот (имоти), като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници.

Във връзка с това преди одобряването на този план е необходимо да се извърши оценка по реда на чл. 210 ЗУТ на имотите преди и след урегулирането им.

От момента на влизане в сила на плана, той поражда вещно правното си действие върху новообразуваните урегулирани поземлени имоти. Едновременно с влизането в сила на плана, границите, които са определени в него се нанасят и в кадастралната карта.

За УПИ в обхвата на проекта, с приложена първа регулация се прилага общата нормативна уредба.

Съставен е регистър на недвижимите имоти в обхвата на проекта, с данни за тях преди и след урегулирането им: по реда на чл.16 от ЗУТ, или изменени при условията на чл.134 ал.1 т.1 от ЗУТ, който е разположен в графичната част на предложението.

2.5. ИНФРАСТРУКТУРА

В обхвата на проекта има частично изградена улична отсечка на задънена улица, с изградена техническа инфраструктура.

Отразен е съществуващ електропровод 110 KV заедно със заварения му сервитут по Наредба 16 за сервитутите на енергийните обекти, т.1 от Приложение № 5 към чл. 7, ал. 1, т. 5.

Проектирано е удължаване на задънената улица по посока запад и завършване с обръщач при условията на чл. 81 ал.1 от ЗУТ, която е преценена като достатъчна за изграждане на инфраструктура, гарантираща нормалната достъпност и функциониране на територията в описания обхват.

3. НЕОБХОДИМОСТ И ЦЕЛ НА ИЗРАБОТВАНИЯ ПРОЕКТ ЗА ПУП - ПРЗ

Изготвянето на ПУП - ПРЗ в гр.Шумен, община Шумен в посочения обхват е обосновано във връзка изискванията на Закона за устройство на територията (ЗУТ) относно начина на урегулиране и устройство на територии с неприложен подробен устройствен план определен с чл.16.

Съгласно описания действащ план по-голямата част от територията е неурегулирана с неприложена първа регулация по действащия досега ПУП предвиждащ изграждане на обекти на публичната собственост, без до настоящия момент да е започнала отчуждителна процедура в сроковете по чл.208 от ЗУТ. Това създава пречки за цесъобразното устройство и застрояване на поземлените имоти, което налага изработване на нов ПУП-ПРЗ на основание чл.134 ал.1 т.1 и чл.134 ал.2 т.1 от ЗУТ, при условията на чл.16 от ЗУТ, с предвидена подходяща за изграждане, съобразно теренните и устройствени условия обслужваща улица и техническа инфраструктура.

4. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА:

4.1. Проект за ПУП - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ за урегулиране и определяне на нов режим на застрояване на част от неурегулираните имоти по действащия досега ПУП, попадащи в кв.345, УПИ на гр.Шумен, община Шумен по реда чл.16 от ЗУТ.

4.2. ПЛАН - СХЕМА ВЕРТИКАЛНО ПЛАНИРАНЕ.

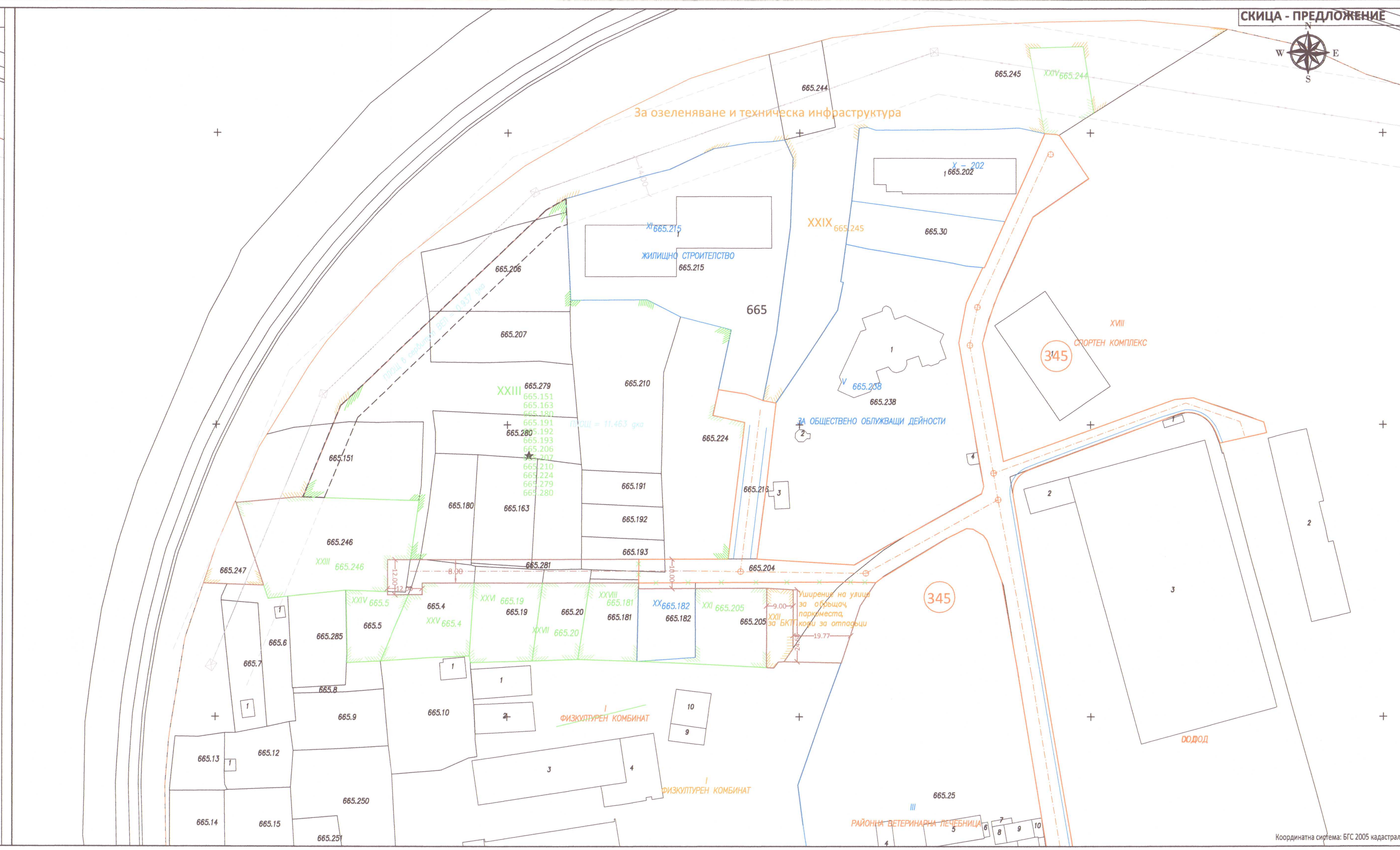
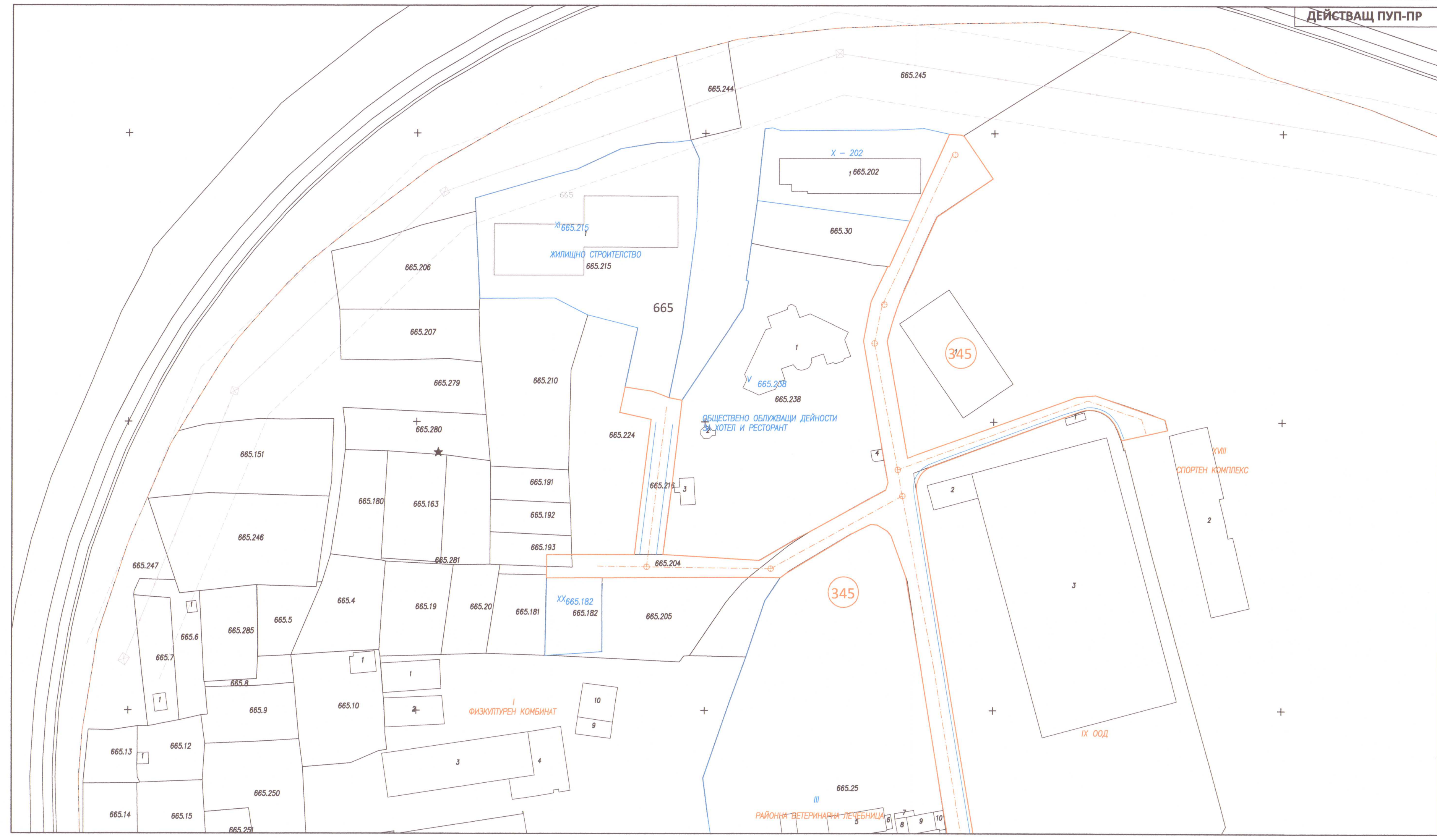
5. ЕТАПИ НА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП – ПРЗ - ЕДНОФАЗНО - ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

Съставил:

..... инж.Велислав Хараланов



КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Регистрационен № 04325
инж. ВЕЛИСЛАВ ХАРАЛАНОВ
Подпис:
ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПОП В ТЕКУЩАТА ГОДИНА



ПУП-ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

по чл.110 ал.1 т.1 от ЗУТ, ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧЛ.16 ОТ ЗУТ

ЧАСТ:ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

ОБХВАТ: част от кв.345, УПИ ФИЗИКУЛТУРЕН КОМБИНАТ, гр.Шумен, община Шумен

Обхват по ККР на гр.Шумен: 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151, в т.ч. засегнати имоти: 83510.665.1, 83510.665.4, 83510.665.5, 83510.665.19, 83510.665.20, 83510.665.181, 83510.665.182, 83510.665.205, 83510.665.244, 83510.665.245, 83510.665.246, 83510.665.247, 83510.665.267

ЛЕГЕНДА:

граница на кадастрален район по ККР

граница на поземлен имот по ККР

граница на УПИ частна собственост по действащ ПУП-ПР

граница на УПИ публична собственост по действащ ПУП-ПР

улични регулационни линии по действащ ПУП

осови линии

граница на УПИ частна собственост съгласно проекта

граница на УПИ публична собственост съгласно проекта

улични регулационни линии съгласно проекта

проект - осови линии

проект - осови точки

котировка за ширина на улица

котировка за ширина на улица

граница на урбанизирана територия по регулационен план

Легенда на съществуващи елементи на техническата инфраструктура със сервитути

въздушен електропровод 110/20 kV

електропровод / подземен кабел СРН/НН

газопровод

водопровод

канализация

оптичен кабел А1

граница на сервитутна зона

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОМОЩНОСТ

Регистрационен №: 04325

инж. ВЕЛИСЛАВ ГЕОРГИЙ ХАРАЛАНОВ

Подпис:

Част на проекта: по удостоверение за ГПП

ВЪВЕДЕНИЕ

РЕГИСТЪР НА ЗАСЕГНАТИ УПИ

№, отреждане на УПИ по действащ план	Площ по действащ план	Идентификатор по кадастрална карта	Площ по кадастрална карта	№, отреждане на УПИ - проект	Площ - проект
I-ФИЗИКУЛТУРЕН КОМБИНАТ	96523			I-ФИЗИКУЛТУРЕН КОМБИНАТ	58619
		83510.665.216	646		
		83510.665.224	1828		
		83510.665.210	1832		
		83510.665.191	317		
		83510.665.192	317		
		83510.665.193	316		
		83510.665.206	1349		
		83510.665.207	841		
		83510.665.279	5603		
		83510.665.280	731		
		83510.665.281	613		
		83510.665.163	765		
		83510.665.180	593		
		83510.665.151	1484		
		83510.665.4	798	XXV	639
		83510.665.5	405	XXIV	396
		83510.665.19	727	XXVI	607
		83510.665.20	491	XXVII	417
		83510.665.181	514	XXVIII	494
		83510.665.182	517	XXX	478
		83510.665.205	1145	XXXI	671
		83510.665.204	584	XXXII-	224
				Техн.Инфраструктура	
		83510.665.244	546	XXXIII	504
		83510.665.245	5603		
		83510.665.247	1332	XXIX-а за Озеленяване и техн.инфраструктура	10807
		83510.665.279	5603		
		83510.665.246	1788	XXIII	1708

Въложители: ОБЩИНА ШУМЕН

АЛЕХАНДЪР ИНВЕСТ ЕООД

ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП - ПРЗ, част ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

ОБХВАТ: кв.345, част от УПИ I - ФИЗИКУЛТУРЕН КОМБИНАТ

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ I ФАЗА - СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Проектант: инж. В. Хараламов

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

Проектант: арх. Араманов

Чертеж № 1/1

Масщаб 1:1000

Дата 08.2025 г.



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел.: 054/800 810

e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>

ЗА П О В Е Д

№ РД-25- 2524 / 21.10..... 2025 г.

В Община Шумен е постъпило заявление с вх.№УТ-2117-142 от 25.09.2025г. от „АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД с ЕИК 204643800, с адрес за кореспонденция: област Шумен, община Шумен, град Шумен, ул. „Алеко Константинов“ №8 и Община Шумен, с ЕИК 000931721, с адрес за кореспонденция гр. Шумен, бул. „Славянски“ №17, чрез инж.Нора Чалъкова съгласно Заповед №РД-25-2353 от 08.10.2025 г. на Кмета на Община Шумен, с искане да се разреши изработването на проект за Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхват част от кв.345, УПИ I-физкултурен комбинат, по плана на гр.Шумен, общ.Шумен, съответстващ на имоти с идентификатори 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151, при съседни засегнати от изменението поземлени имоти с идентификатори 83510.665.1, 83510.665.4, 83510.665.5, 83510.665.19, 83510.665.20, 83510.665.181, 83510.665.182, 83510.665.205, 83510.665.244, 83510.665.245, 83510.665.246, 83510.665.247 и 83510.665.267 по КKKP на гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен.

Представени са следните документи:

- Документи за собственост на поземлените имоти в обхвата на предложението - имоти с идентификатори 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151;
- Извадка от действащ подробен устройствен план;
- Извадка от действащ ОУП на гр.Шумен;

Подобният градоустройствен план – застроителният и регулационен план на гр.Шумен в предложения обхват, действащ на основание §6 ал.1 от ПР на ЗУТ е одобрен със заповед №447/1978г., последно изменен със заповед №РД-25-537 от 16.03.2022г. на Кмета на Община Шумен, съгласно който план по-голямата част от територията включва неурегулирани поземлени имоти, с неприложена първа регулация.

Искането на заявителите е за изменение на действащия ПУП-ПРЗ, както следва:

С проекта за изменение на ПУП-ПР да се предвиди урегулиране на част от неурегулираните имоти по действащия досега ПУП, попадащи в кв.345 на гр.Шумен, общ.Шумен по реда на чл.16 от ЗУТ, съгласно обхвата, включително засегнатите имоти.

С проекта за изменение на ПУП-ПЗ да се детайлизират възможностите на територията, като се променят устройствената зона и устройствените показатели, с устройствена зона „Жилищна зона - Жс“ в съответствие с ОУП на град Шумен, одобрен с Решение №935 по протокол №51 от 10.08.2011г. на заседание на Общинския съвет – Шумен и изменен с решение №919 по протокол №37 от 25.10.2018г. на Общински съвет – Шумен и заложените в него градоустройствени показатели за зоната.

Във връзка с постъпило заявление с вх.№УТ-2117-142 от 25.09.2025г. на основание чл.135, ал.3 от ЗУТ, във връзка с чл.124а, ал.2 и ал.5 от ЗУТ, чл. 134, ал.1 т.1 от ЗУТ, чл.16 от ЗУТ, становище на Главния архитект съгласно чл.135, ал.4, т.1 от ЗУТ, Скица-предложение по чл.135, ал.2 от ЗУТ и решение на ОБЕСУТ по т.9 от Протокол № 35 от 30.09.2025г.,

ОДОБРЯВАМ

заданието по чл.125 от ЗУТ,

РАЗРЕШАВАМ

Изработването на проект за изменение на **ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ** по чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ в обхват част от кв.345, УПИ I-физкултурен комбинат, по плана на гр.Шумен, общ.Шумен, съответстващ на имоти с идентификатори 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151, при съседни засегнати от изменението поземлени имоти с идентификатори 83510.665.1, 83510.665.4, 83510.665.5, 83510.665.19, 83510.665.20, 83510.665.181, 83510.665.182, 83510.665.205, 83510.665.244, 83510.665.245, 83510.665.246, 83510.665.247 и 83510.665.267 по КККР на гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, при следните условия:

С проекта за изменение на ПУП-План за регулация:

- Да се изменят границите на УПИ I-физкултурен комбинат, като на всеки собственик на засегнат недвижим имот да се определи равностоен урегулиран имот, съгласно чл.16, ал.4 и ал.5 от ЗУТ;
- Да се определят необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура - публична собственост, съгласно чл.16

ал.1 от ЗУТ, като се отредят урегулирани поземлени имоти със съответното конкретно предназначение, и се прокара нова улична отсечка.

С проекта за изменение на ПУП-План за застрояване да се детайлизират възможностите на територията за новообразуваните УПИ – частна собственост, като се промени устройствената зона и устройствените показатели, с конкретно предназначение „За жилищно застрояване“, със следните устройствени показатели:

- Устройство зона – Жилищна зона със средно застрояване - „Жс“, съгласно предвижданията на ОУП на град Шумен;
- Начин на застрояване – свободно, и ограничителни линии на застрояване, разположени при условията на чл. 31, ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ и чл.29 от ЗУТ;
- Характер на застрояване – средно до $H \leq 15\text{м.}$;
- Пзастр. - 70%, Кинт. - 2.0, Позел. - 30%.

Окончателният проект да се съгласува с „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД, ДП НКЖИ, „Електроразпределение Север“ АД, и „Виваком България“ АД.

Заповедта да се връчи на заинтересованите лица за сведение и да се разгласи по реда на чл.124б ал.2 от ЗУТ, във връзка с чл.135 ал.7 от ЗУТ.

На основание чл. 135 ал.8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането и в сила не е внесен проект за одобряване.

Контрол по изпълнение на заповедта възлагам на арх. Цвета Жекова, главен архитект на Община Шумен.

ПРОФ. ХРИСТО ХРИСТО
Кмет на Община Шумен

