

16.4.2026 г.

16.4.2026 г.

X 3-38-37-2/16.04.2026

Изм. №

Подписано от:

**ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ ГР.
ДРЯНОВО**

X Вх.№3-38-37-2/16.04.2026г

Подписано от

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Трифон Руенов Панчев - Кмет на Община Дряново

Относно: Одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за преструктуриране на Ж,К, „Априлци" - кв. 104 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на Общинска администрация - Дряново, с вх. № ОБА 3-38-37/25.11.2025г., от Община Дряново, е постъпило искане за приемане и одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за преструктуриране на Ж.К. „Априлци" - кв. 104 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново.

Въз основа на Решение № 811 по протокол № 77/28.04.2023г. на ОбС - Дряново, с което се разрешава изработването на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за преструктуриране на Ж.К. „Априлци" - кв. 104 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново и се одобрява задание по чл. 125 от ЗУТ е изготвен проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за преструктуриране на Ж.К. „Априлци" - кв. 104 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново.

Поради необходимост от функционално и устройствено подобряване на територията, планът предвижда преструктуриране на жилищния квартал, съобразно разпоредбата на чл. 110, ал. 4 ЗУТ.

Проектът за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за преструктуриране на Ж.К. „Априлци" - кв. 104 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново е изготвен с цел:

- осигуряване на ново устройство и регулация на урегулираните поземлени имоти;
- определяне на конкретните режими на застрояване съгласно чл. 112 ЗУТ;
- актуализиране на вътрешнокварталната улична мрежа;
- създаване на условия за рационално устройване, по-добра достъпност и подобрена среда за обитаване;
- осигуряване на паркоместа и гаражи;

За проектът е проведено обществено обсъждане на основание чл. 22, ал. 4 и чл. 127, ал. 1 от ЗУТ на 08.12.2025г.

Във връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет - Дряново да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и чл. 129, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с Решение № 9 по протокол № 3/06.04.2026г. на ОЕСУТ при Община Дряново, Протокол от 08.12.2025г. от Обществено обсъждане и във връзка с Решение № 811 по протокол № 77/28.04.2023г. на ОбС - Дряново и въз основа на заявление с вх.№ 3-38-37/25.11.2025г. от Община Дряново, Общински съвет - Дряново **одобрява** проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за преструктуриране на Ж.К. „Априлци“ - кв. 104 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново.

II. Възлага на Кмета на Община Дряново да изпрати настоящото решение за обнародване в „Държавен вестник“ в 7-дневен срок от получаването му в Общинска администрация - гр. Дряново.

III. На основание чл. 215, ал. 4 от ЗУТ решението подлежи на обжалване в 30-дневен срок от обнародването в „Държавен вестник“ чрез Община Дряново пред Габровския административен съд.

Приложение: Проектна документация на ПУП - ПРЗ

С уважение,

16.4.2026 г.

X А.Ангелов - зам.-кмет

Трифон Панчев

Кмет на Община Дряново

Подписано от: Angel Danchev Angelov



ПРЕПИС-ИЗВЛЕЧЕНИЕ!

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ДРЯНОВО

ПРОТОКОЛ №77

гр. Дряново, 28.04.2023 год.

ОТНОСНО: 21. Издаване на разрешение за изработване на проект за ЧИ на ПУП-ПРЗ за кв.104 по регулационния план на гр. Дряново (вх.№ОБА3-04-12/24.04.2023г) /ЧИ на ПУП-ПРЗ за ж.к. „Априлци“/
Вносител: Трифон Панчев – кмет на Община Дряново.

РЕШЕНИЕ №811

I. На основание чл.21 ал.1 т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл.134 ал.1 т.1 и т.2 и чл.22 от Закона за устройство на територията, Общински съвет - Дряново:

1. Одобрява техническо задание по чл.125 ал.2 от ЗУТ за изработване на ЧИ на ПУП-ПРЗ за кв.104 по регулационния план на гр. Дряново, съставено от възложителя.
2. Разрешава изработването на проект за ЧИ на ПУП-ПРЗ за кв.104 по регулационния план на гр. Дряново.

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

ТОДОР ГЕОРГИЕВ /п/

Председател на Общински съвет – Дряново

СТЕФКА ПЕНКОВА /п/
Заместник-председател
на ОбС-Дряново

МИЛЕН СТОЯНОВ /п/
Заместник-председател
на ОбС-Дряново

ГАЛИН ГЕРГАНОВ /п/
Заместник-председател
на ОбС-Дряново

Водил протокола: /п/
Радослава Вълкова

Ст. експерт при ОбС-Дряново в дирекция АПИОВО

Вярно с оригинала при ОбС!

Ст. експерт



Intertek

ISO 9001:2015
QMS 070716
ISO 45001:2018
0104170

5370 Дряново, ул. „Бачо Киро“ 19
тел: 0676/72961
e-mail: predsdatel@dryanovo.bg
www.obs-dryanovo.com

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ПУП - ПРЗ за ЧИ на ЗРП

за кв.104

по плана на гр.ДРЯНОВО общ.ДРЯНОВО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ДРЯНОВО

ЧАСТ: ГЕОДЕЗИЯ

ФАЗА: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

Настоящата разработка е изготвена след възлагане от Община Дряново за изработване на проект за ЧИ на ПУП-ПРЗ за кв.104 по регулационния план на г.Дряново с цел проектиране на нова улична регулация.

Проектът е изработен съгласно решение 811/28.04.2023г. на Общински съвет - Дряново.

Проектът ПУП-ПР за ЧИ на ЗРП включва следните изменения, като се образуват следните нови квартали:

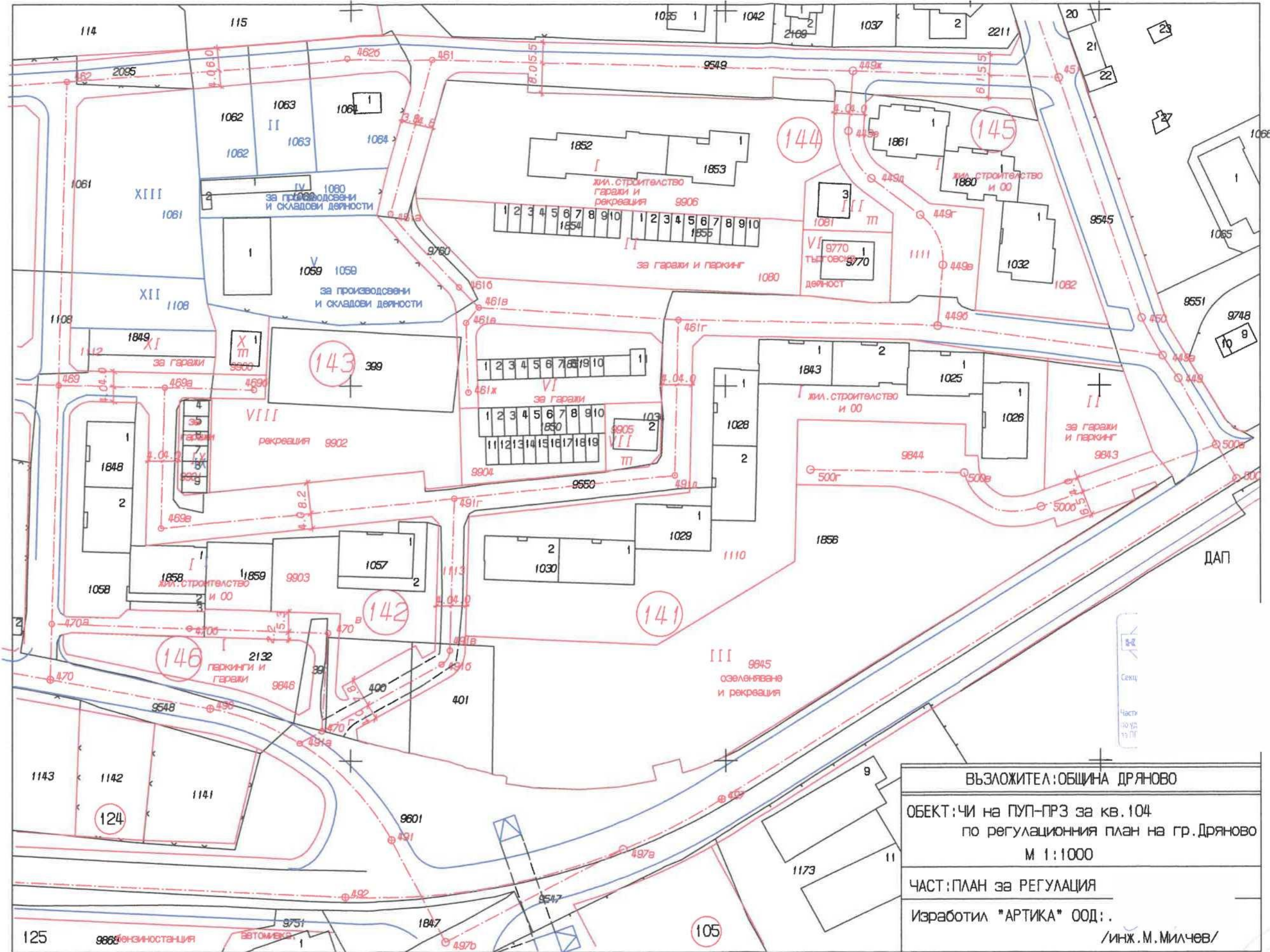
- Образува се кв.141 с нови улици с о.т.449-449а-449б-461г-491д-491г-491в-491б-491а-491-497а-497-500-500а,500б-500в-500 до 449.
Образуват се УПИ I-за жилищно строителство и ОО/обществено обслужване/ с проектен идентификатор 23947.501.1110, УПИ II-за гаражи и паркинг с проектен идентификатор 23947.501.9843, УПИ III-озеленяване и рекреация с проектен идентификатор 23947.501.9845 и улично отклонение с о.т.500а до о.т.500г с проектен идентификатор 23947.501.9844.
УПИ I-1110 е с площ - 5809 кв.м.
УПИ II-9843 е с площ - 712 кв.м.
УПИ III-9845 е с площ - 6302 кв.м.
- Образува се кв.142 с нови улици с о.т.469-469а-469б-469в-491г-491в-491б-470г-470в-470б-470а до о.т.469.
Образуват се УПИ I-за жилищно строителство и ОО/обществено обслужване/ с проектен идентификатор 23947.501.9903.
Проектира се паркинг между о.т.491б до о.т.470г.
УПИ I-9903 е с площ - 3263 кв.м.

- Образува се кв.143 с улици с о.т.462-462б-461-461а-461б-461в-461е-461ж-461г-491д-491г-469в-469а-469б-469 до о.т.462.
Образуват се нови УПИ VI-за гаражи с проектен идентификатор 23947.501.9904, УПИ VII-за трафопост с проектен идентификатор 23947.501.9905, УПИ VIII-рекреация с проектен идентификатор 23947.501.9902, УПИ IX-за гаражи с проектен идентификатор 23947.501.9901, УПИ X-за трафопост с проектен идентификатор 23947.501.9900, УПИ XI-за гаражи с проектен идентификатор 23947.501.1112, УПИ XII-1108 и УПИ XIII-1061.
УПИ VI-9904 е с площ - 1742 кв.м.
УПИ VII-9905 е с площ - 251 кв.м.
УПИ VIII-9902 е с площ - 2528 кв.м.
УПИ IX-9901 е с площ - 218 кв.м.
УПИ X-9900 е с площ - 243 кв.м.
УПИ XI-1112 е с площ - 440 кв.м.
УПИ XII-1108 е с площ - 525 кв.м.
УПИ XIII-1061 е с площ - 1607 кв.м.
- Образува се кв.144 с улици с о.т.461-449ж-449е-449д-449г-449в-449б-461г-461в-461б-461а до 461.
Образуват се УПИ I-за жилищно строителство, гаражи и рекреация с проектен идентификатор 23947.501.9906, УПИ II-за гаражи и паркинг с проектен идентификатор 23947.501.1080, УПИ III-за трафопост с проектен идентификатор 23947.501.1081.
УПИ I-9906 е с площ - 3441 кв.м.
УПИ II-1080 е с площ - 1949 кв.м.
УПИ III-1081 е с площ - 294 кв.м.
- Образува се кв.145 с улици с о.т.449ж-451-450-449а-449б-449в-449г-449д-449е до 449ж.
Образува се УПИ I-за жилищно строителство и ОО/обществено обслужване/ с проектен идентификатор 23947.501.1082.
УПИ I-1082 е с площ - 2151 кв.м.
- Образува се кв.146 с нови улици с о.т.470а-470б-470в-470г-491а-490-470 до 470а.
Образува се УПИ I-за озеленяване и рекреация с проектен идентификатор 23947.501.9846.
УПИ I-9846 е с площ - 784 кв.м.
Към новите улици се проектират паркинги, обслужващи живущите в ж.к.Априлци.

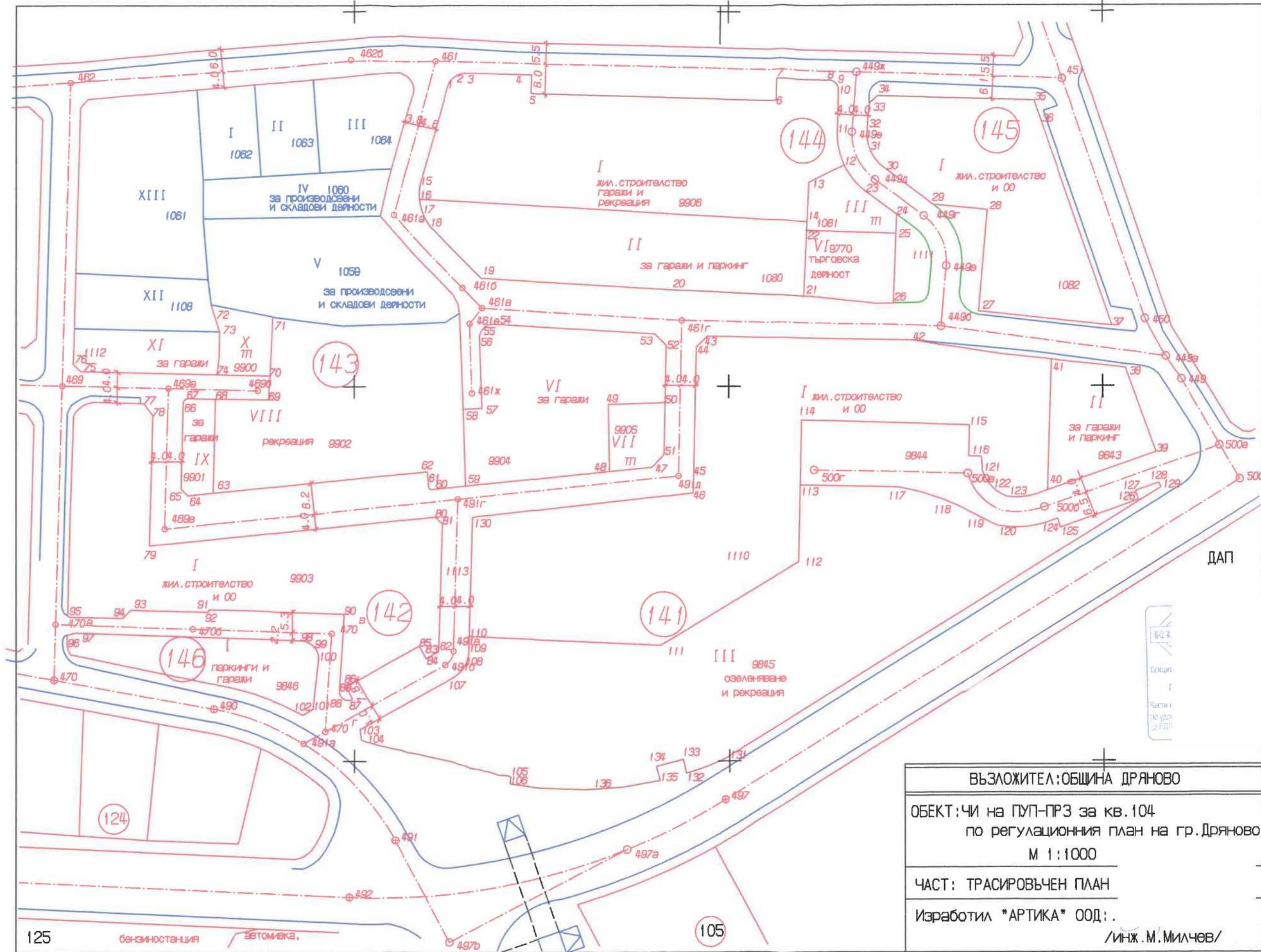
Изработен е ПУП-ПРЗ за ЧИ на ПРЗ в М 1:1000 и е съобразен с разпоредбите на ЗУТ, Наредба № 7 и Наредба № 8, трасировъчен план, координатен регистър на парцелите и новите осови точки.

ИЗРАБОТИЛ АРТИКА ООД :

/инж.М.Милчев/



ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ДРЯНОВО
ОБЕКТ: ЧИ НА ПУП-ПРЗ ЗА КВ. 104 ПО РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН НА ГР. ДРЯНОВО М 1:1000
ЧАСТ: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ
ИЗРАБОТИЛ "АРТИКА" ООД: /инж. М. Милчев/



ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ДРЯНОВО
ОБЕКТ: ЧИ на ПУП-ПРЗ за кв. 104 по регулационния план на гр. Дряново
М 1:1000
ЧАСТ: ТРАСИРОВЪЧЕН ПЛАН
Изработил "АРТИКА" ООД: . /инж. М. Милчев/

125

бензиностанция / АВТОМИКА

105

Координатна система 2005 г.
Височинна система Балтийска

**ПУП - ПРЗ за ЧИ на ЗРП
за кв.104
по плана на гр.ДРЯНОВО общ.ДРЯНОВО**

**ЧАСТ: ГЕОДЕЗИЯ
ФАЗА: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ**

КООРДИНАТЕН РЕГИСТЪР

НА НОВИТЕ ОСОВИ ТОЧКИ

N	X	Y
О.т. 449ж	4759783.79	496734.47
О.т. 449е	4759767.82	496733.23
О.т. 449д	4759755.06	496739.39
О.т. 449г	4759745.31	496752.36
О.т. 449в	4759731.96	496758.30
О.т. 449б	4759715.85	496756.90
О.т. 449а	4759707.87	496816.81
О.т. 461г	4759717.53	496687.47
О.т. 461в	4759720.80	496634.29
О.т. 461е	4759716.63	496630.95
О.т. 461ж	4759698.15	496631.57
О.т. 462б	4759786.74	496598.98
О.т. 469а	4759699.47	496550.54
О.т. 469б	4759698.88	496574.22
О.т. 469в	4759662.04	496549.51
О.т. 470а	4759636.55	496520.41
О.т. 470б	4759635.31	496557.02
О.т. 470в	4759634.05	496593.94
О.т. 491а	4759604.65	496586.49
О.т. 491б	4759625.71	496624.34
О.т. 491в	4759629.41	496626.59
О.т. 491г	4759669.92	496627.80
О.т. 491д	4759676.09	496686.53
О.т. 500а	4759684.15	496831.25
О.т. 500б	4759667.63	496784.31
О.т. 500в	4759676.69	496763.78
О.т. 500г	4759677.54	496722.92

НА ПОДРОБНИТЕ ТОЧКИ

N	X	Y
1	4759779.61	496624.97
2	4759782.28	496626.60
3	4759783.58	496630.22
4	4759783.09	496647.49
5	4759778.15	496647.34
6	4759776.17	496712.74
7	4759781.43	496712.90
8	4759781.65	496727.10
9	4759780.72	496728.98
10	4759778.51	496729.53
11	4759767.69	496729.25
12	4759759.03	496731.12
13	4759754.41	496721.63
14	4759743.86	496721.14
15	4759753.91	496617.74
16	4759750.25	496617.56
17	4759746.34	496618.43
18	4759742.79	496620.37
19	4759728.85	496634.01
20	4759725.68	496685.58
21	4759723.94	496720.21
22	4759741.53	496721.03
23	4759751.85	496737.00
24	4759745.79	496745.07
25	4759740.67	496744.88
26	4759722.03	496744.18
27	4759719.90	496766.78
28	4759746.95	496769.13
29	4759748.40	496754.90
30	4759757.84	496742.37
31	4759763.09	496738.06
32	4759767.51	496737.21
33	4759775.39	496737.83
34	4759777.37	496740.05
35	4759776.16	496781.78
36	4759770.40	496783.76
37	4759716.03	496802.46
38	4759704.86	496806.01
39	4759682.36	496814.11
40	4759672.17	496785.15
41	4759706.40	496786.24
42	4759712.17	496749.38
43	4759713.34	496694.19
44	4759710.49	496691.31
45	4759676.51	496690.54
46	4759671.62	496690.43
47	4759678.40	496679.51
48	4759677.28	496668.24
49	4759695.16	496667.93
50	4759695.61	496682.97
51	4759681.84	496682.66
52	4759711.04	496683.15
53	4759713.96	496680.32
54	4759716.54	496638.42
55	4759715.77	496634.90
56	4759712.84	496633.58

НА ПОДРОБНИТЕ ТОЧКИ

	N	X	Y
57	4759694.13		496634.19
58	4759693.98		496629.19
59	4759673.47		496629.82
60	4759672.58		496620.87
61	4759673.70		496619.88
62	4759677.36		496619.55
63	4759671.63		496562.43
64	4759670.96		496555.67
65	4759672.74		496553.84
66	4759695.39		496554.42
67	4759696.86		496555.30
68	4759696.73		496563.02
69	4759696.50		496577.09
70	4759702.81		496577.32
71	4759718.54		496578.27
72	4759721.81		496561.86
73	4759714.57		496564.16
74	4759703.15		496563.45
75	4759704.05		496527.10
76	4759705.94		496525.06
77	4759695.53		496544.00
78	4759692.36		496546.34
79	4759657.60		496545.39
80	4759665.28		496621.68
81	4759663.39		496623.60
82	4759629.58		496622.59
83	4759629.18		496622.35
84	4759627.44		496619.22
85	4759630.71		496617.40
86	4759619.78		496597.75
87	4759616.50		496599.57
88	4759616.74		496596.85
89	4759618.79		496595.96
90	4759639.23		496597.29
91	4759640.42		496561.20
92	4759639.81		496561.17
93	4759640.38		496540.49
94	4759638.14		496538.23
95	4759638.47		496524.21
96	4759633.71		496523.46
97	4759634.25		496525.69
98	4759632.20		496585.81
99	4759630.38		496589.43
100	4759627.04		496590.48
101	4759613.88		496589.02
102	4759612.25		496586.30
103	4759608.44		496601.53
104	4759605.62		496601.87
105	4759595.66		496641.77
106	4759593.89		496641.51
107	4759622.26		496626.36
108	4759625.68		496629.65
109	4759629.25		496630.59
110	4759633.32		496630.71
111	4759630.86		496681.63
112	4759653.13		496718.69

НА ПОДРОБНИТЕ ТОЧКИ

	N	X	Y
113	4759673.12	496719.15	
114	4759690.92	496719.56	
115	4759689.60	496764.23	
116	4759681.26	496764.00	
117	4759673.09	496744.71	
118	4759669.64	496757.60	
119	4759665.35	496766.49	
120	4759662.75	496772.07	
121	4759676.69	496767.97	
122	4759672.54	496770.84	
123	4759670.52	496774.09	
124	4759664.63	496787.83	
125	4759662.27	496788.66	
126	4759669.57	496809.41	
127	4759671.93	496808.58	
128	4759674.11	496814.78	
129	4759673.28	496815.29	
130	4759665.14	496631.66	
131	4759660.61	496698.88	
132	4759596.70	496688.45	
133	4759600.37	496687.60	
134	4759598.52	496680.51	
135	4759594.77	496681.43	
136	4759592.60	496666.20	

ИЗРАБОТИЛ АРТИКА ООД гр.ГАБРОВО.
/инж.М.Милчев/



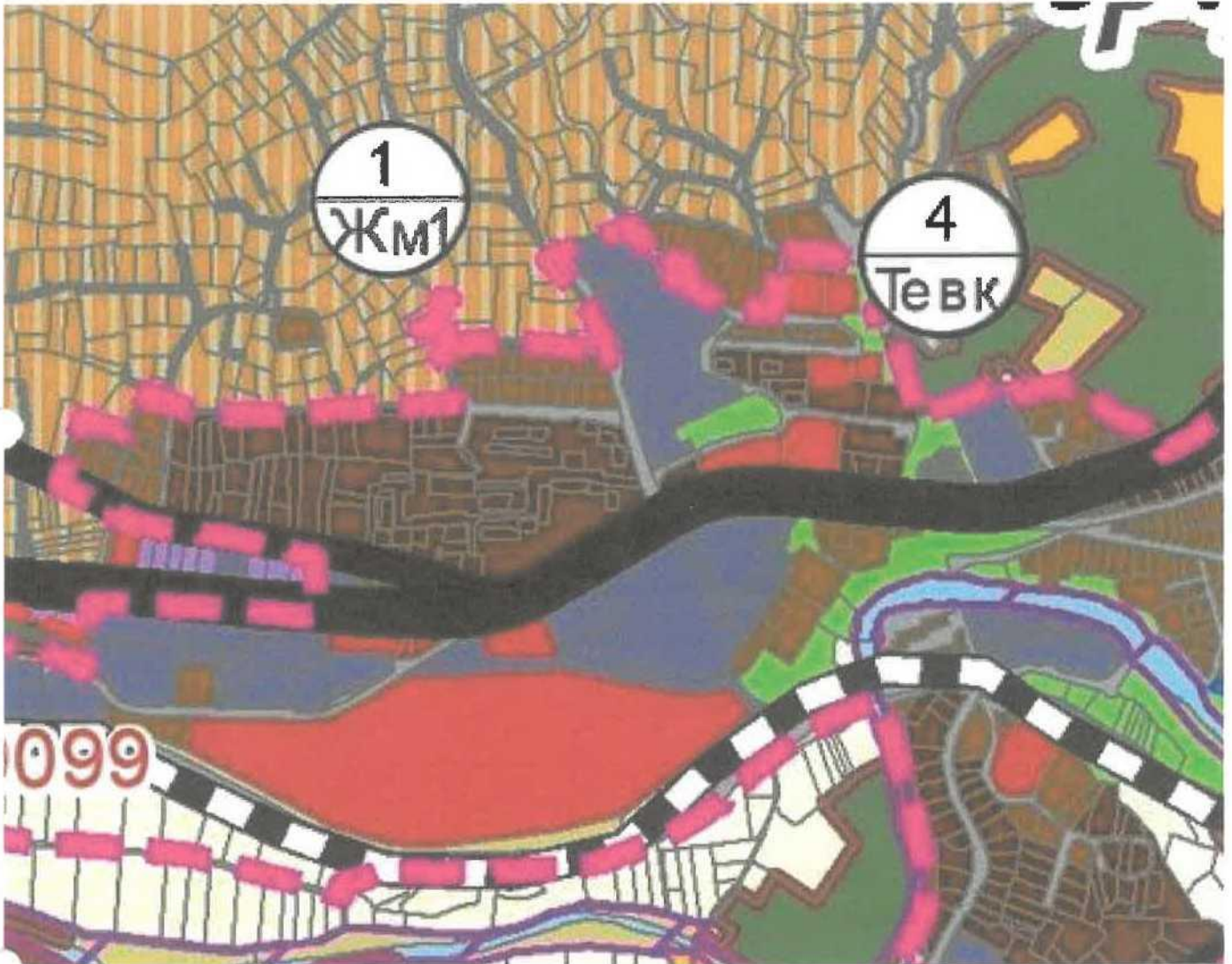
Баланс на площите и спецификация на параметрите

№	кв	УПИ	Устр. Зона	Отреждане	S проект м2	Устройствени параметри				Начин на застр.
						Н м	Плътност макс. %	Кинт	Озел. мин. %	
1	141	I	Жг	За ЖС и ОО	5809.24		80.00	3.00	20.00	Е
2		II	Жг	За гаражи и паркинг	712.29	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	Е
3		III	Жг	За озеленяване и рекреация	7132.83					
1	142	I	Жг	За ЖС и ОО	3263.16		80.00	3.00	20.00	Е
2		II	Жг	За озеленяване и рекреация	784.3					
						3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
1	143	I-1062	Жм		371.53	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
2		II-1063	Жм		393.25	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
3		III-1064	Жм		593.11	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
4		IV-1060	Пп	За складови и производствени дейности	558.56	5 (15 м)	80.00	2.50	20.00	Д
5		V-1059	Пп	За складови и производствени дейности	1602.76	5 (15 м)	80.00	2.50	20.00	Д
6		VI-850	Жм	За гаражи	1741.9	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	Е
7		VII	Жм	За ТП	250.47					
8		VIII-399	Жм	За рекреация	2528.21					
9		IX	Жм	За гаражи	217.95	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	Е

№	кв	УПИ	Устр. Зона	Отреждане	S проект м2	Устройствени параметри				Начин на застр.
						Н м	Плътност макс. %	Кинт	Озел. мин. %	
10	143	X	Жм	За ТП	196.01					
11		XI	Жм	За гаражи	587.01	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	Е
12		XII-108	Жм		520.74	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
13		XIII-1061	Жм		1510.75	3 (10 м)	60.00	1.20	40.00	Е
1	144	I	Жг	За ЖС и рекреация	3440.52		80.00	3.00	20.00	Е
2		II	Жг	За гаражи и паркинг	2142.15	1 ет. до 10 м	80.00	2.50	20.00	
3		III	Жг	За ТП	295.32					
4		VI-9770		За Търговска дейност	437.83		80.00	3.00	20.00	Е
1	145	I	Жг	За ЖС и ОО	2151.10		80.00	3.00	20.00	Е
Общо					37240.99					

арх. Н. Палев

ИЗВАДКА ОТ ОУПО ДРЯНОВО – Предварителен проект



Територията в обхвата на разработката е посочена като Жк - Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване.

С тази разработка и определянето на отделни урегулирани имоти за различните по характер сгради преобладаващата част от територията се определя като Жг, тъй като проектните параметри на застрояване съответстват на нормите за такава зона.

ОБЕКТ: ПУП – ПРЗ – План за застрояване
за пререструктуриране на жк „Априлци“, гр. Дряново, обл. Габрово
съгласно чл. 110, ал. 4

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Дряново, ЕИК 000215729
гр. Дряново, ул "Бачо Киро" № 19

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „АдиСОФТ“ ЕООД, В. Търново, ул. "Освобождение" 5
сед
тел

Сметка

Обяснителна записка

на подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за
пререструктуриране на ЖК „Априлци“
ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

I Общи положения

1.1 Обхват и устройствена среда

Предмет на разработката е ЖК „Априлци“ в обхват кв. 104 по действащия ЗРП на града.

Изпълнителят следва да представи Опорно-сравнителен план в този обхват.

Разработката обхваща терен в северозападната част на град Дряново.

Контурът на обхванатата територия е по осови точки 462-461-451-450-449-500-499-497-492-491-490-470-469-462

Прилежащата територия е обхваната от производствени и жилищни терени, преобладаващо изградени.

Към Запад, Север и Изток теренът се тангира от обслужващи улици с незначително натоварване.

Към юг територията се тангира от първокласен път I-5. В границите на урбанизираната територия скоростта на движение е ограничена до 40 км/ч и функционалните проблеми, създавани от интензивния трафик, са частично редуцирани.

1.2 Исторически преглед, устройствена осигуреност на територията и обосновка за изготвяне на ЧИ-ПУП за пререструктуриране

Действащият План за регулация и застрояване за разглежданата територия е приет със Заповед No 193/18.07.1988 г. На Председателя на ИК на ОбНС Дряново, въз основа на който са изградени сгради, комуникации, инженерни мрежи.

Застрояването в територията на ЖК „Априлци“ е започнато през 70-те години на миналия век по действащия ЗРП, изработен по действащите тогава и правила и норми в съответствие с социално-икономическите и политически условия.

Основното застрояване, комуникация и инженерни мрежи са реализирани към настоящия момент и са в експлоатационна годност.

С новите реалности в държавата действащият ЗРП е дезактуализиран и не е ефективен инструмент за развитие на територията и насочване на инвестициите. Липсата на актуален устройствен план, съобразен с устройствените реалности одобрен от населението на комплекса не позволява реализацията на инфраструктурни, благоустройствени и други инвестиционни мероприятия в територията.

2 Цели и задачи на Плана

ЧИ ПУП-ПРЗ за реструктуриране на комплекса следва :

- Да повиши стандарта на живот в ЖК „Априлци” със създаване на съвременна устройствена база.
- Да структурира територията съобразно изискванията за съвременна жилищна среда, осигуряваща необходимия стандарт на обитаване.
- Да планира развитие на зелената и рекреационната система с места за отдих, детски и спортни площадки.
- Да предвиди развитие на системата за обществено обслужване.
- Да се оптимизира уличната мрежа и увеличи до нормативно изискуемия броя на откритите паркоместа и гаражите към съществуващото и проектно застрояване.
- Да се развие общественото обслужване в комплекса с оглед на икономическите и демографски реалности.
- Силуетът към тангиращия път I-5 да има адекватен представителен вид.
- Оптимално да се реструктурират междублоковите пространства (вкл. и тези с одобрени ПУП, издадени визи за инвестиционно проектиране, съгласувани и одобрени инвестиционни проекти и издадени и влезли в сила по съответния ред разрешения за строеж).
- Да се предвидят терени за обезщетяване на евентуално засегнатите от реструктурирането частни имоти в обхвата на разработката.
- Планът да бъде действащ инструмент, който да позволи на общинските власти да реализират обществено полезни мероприятия за превръщането на територията в модерна жилищна среда, отговаряща на съвременните изисквания.

2.1 Съответствие с нормативните актове:

1. Съобразяване с предвижданията Общия устройствен план

При изработване на ПУП е необходимо да се приложат устройствените режими и параметрите на застрояване за определените от ОУП на Община Дряново в обхвата на разработката устройствени зони, а именно:

„Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк) – да се трансформира в Жилищни зони от тип съответстващ на интензивността, плътността и височината на застрояването:

- „Жилищна зона за ниско застрояване” (Жм)
- „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване” (Жг)
- „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване” (Жс)

Следва да се съобразят и връзките на територията с транспортно-комуникационната система – главна и второстепенна улична мрежа, като при необходимост се направят съответните промени.

2.2 Приложима нормативна уредба

- Закон за устройство на територията (ЗУТ)
- Закон за опазване на околната среда
- Наредба № 7 за правила и нормативи за отделните видове територии и устройствени зони
- Наредба за правила и норми за разполагане на техническите проводни и съоръжения в населените места
- Наредба № 2 за планиране и проектиране на комуникационнотранспортните системи урбанизираните територии
- Наредба № 8 за обем и съдържание на устройствените планове и схеми
- Кадастрална карта
- Действащи подробни устройствени планове на контактните територии

2.3 Градоустройствени изисквания

Следва да се отчете фактът, че разглежданата територия е регулирана, структурирана и изградена по влязъл в сила план. С промените в общественоекономическите условия и законодателните промени, касаещи собствеността, са възстановени частни имоти в териториалния обхват на плана.

Във връзка с рязко нарасналата моторизация Законът за устройство на територията (ЗУТ) и други нормативи поставят императивни изисквания за значително увеличаване на местата за паркиране в обхвата на разработката.

Това дефинира следните изисквания към проекта за ПУП:

- Запазване и съобразяване със съществуващия сграден фонд, транспортна инфраструктура - улици, тротоари, паркинги и подземна инфраструктура.
- Законосъобразно преструктуриране на жилищния комплекс и предвиждане на зони за създаване на УПИ за имоти с възстановена собственост в междублоковите пространства по реда на чл.22, ал.8 от ЗУТ.
- Запазване, развитие и увеличаване на зелената система във вътрешно-кварталните междублокови пространства, улично озеленяване, изграждане на шумопогълщащи зелени прегради покрай основните градски артерии, мероприятия за подобряване екологичната обстановка, площадки за културни прояви, детски площадки, за спорт и отдих.
- Доразвиване на общественото обслужване с нови търговски обекти, заведения за хранене, битово обслужване, отдих и пр.
- При съобразяване с основните постановки на ОУП да се предложат решения за подобряване и развитие на комуникационно-транспортната система – обслужващи улици, велоалейна мрежа и пр.

Да се оптимизират връзките с прилежащата от юг главна улица – път I-5.

3 Проектни решения

3.1 Регулация

Изработена е върху и комбинирана картна основа актуализиран план за регулация на територията при спазване на предвижданията на ОУП, разпоредбите на ЗУТ.

Последната действаща регулация на територията в голяма част е свързана с нереализирани обществени и инфраструктурни мероприятия.

Прецизира се уличната мрежа, като се урегулират съществуващите на място транспортни трасета и се създадат нови такива, които свързват вече съществуващи улици в единна транспортна система. С промяната на уличната мрежа се създават нови квартали, в чиито граници устройствените параметри и условия а са в рамките на нормативните.

С плана се предвижда изграждането на наземни обществени паркинги, които решават проблемите в комплекса с паркирането и ще създават условия за провеждане на пешеходно движение чрез изграждане на тротоари и пешеходни алеи.

Новосъздадените УПИ са основно два вида според собствеността на имотите: УПИ - общинска собственост (за съществуващи жилищни блокове, за обществени сгради, за озеленяване и т.н.) и УПИ за частните поземлени имоти в обхвата. За поземлените имоти – частна собственост се обособяват самостоятелни УПИ, като същите са съобразени максимално с имотните граници по кадастрална карта и с предназначение, съответстващо на допустимото за съответната устройствена зона и при съобразяване с направения анализ на територията.

Създават се отделни УПИ за изградените трансформаторни постове на територията.

3.2 Застрояване

Задача на този устройствен план е определяне на начина на трайно ползване на терена и осигуряване на възможности за бъдещо застрояван и оптимално ползване на терените.

2. Устройство зони и отреждане

Според характера на застрояването, начина на трайно ползване и собствеността в обхвата на разработката са установени следните устройствени зони:

- Жг – жилищна зона с висока етажност, интензивност и плътност.
- Жм – жилищна зона за нискоетажно жилищно строителство
- Пп – предимно производствена зона

Установените параметри са типични за този вид зони съгл. Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

3. Санитарни отстояния

Санитарните отстояния се определят съгласно Наредба 36 според конкретното предназначение на обектите.

- 3.3 **Инженерни мрежи - План-схеми на инженерната инфраструктура**
Съгласно изискванията на Възложителя такива не са разработват.

3.4 **Озеленяване**

Зелените площи са два типа:

- Площи за широко обществено ползване
- Площи за ограничено обществено ползване

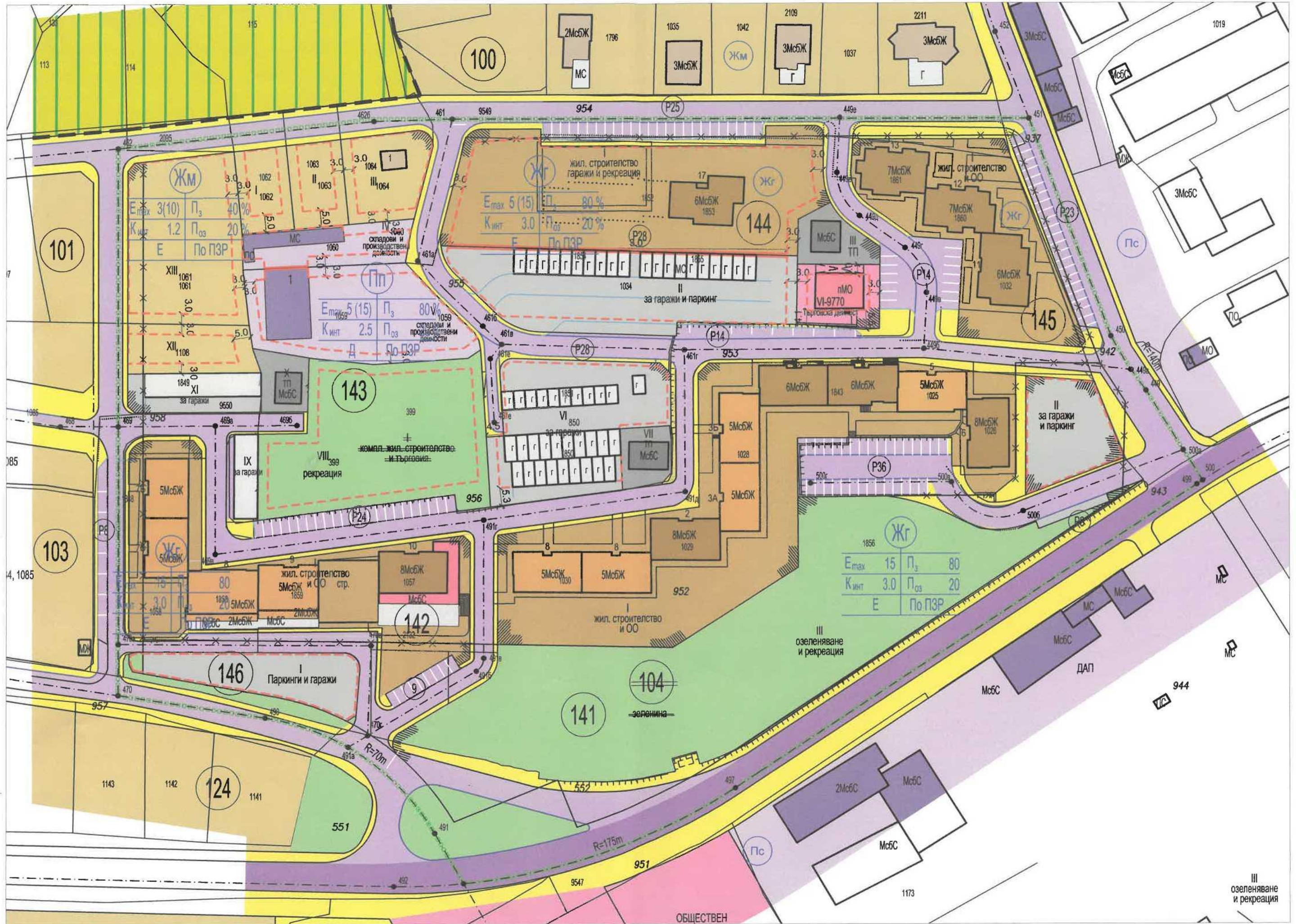
В обхвата на жилищните територии.

Разработката е в съответствие с Наредба 8 за обема и съдържанието на устройствените планове, ЗУТ и Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

Приложение:

1. *Баланс на площите и спецификация на параметрите*
2. *Извадка от ОУПО Дряново*

арх. Н. Малев



Квартал	УЛИ
141	I
	II
	III
142	I
143	I-1062
	II-1063
	III-1064
	IV-1065
	V-1066
	VI-851
	VII
	VIII-31
	IX
143	X
	XI
	XII-10
	XIII-11
144	I
	II
	III
	VI-97
145	I
146	I

Комуникации

	Районна артерия (път I-5)
	Обслужваща улица
	Тротоари и алеи

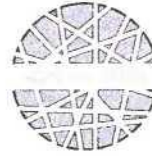
Застрояване

	Ограничителна линия на застр.
	Задължителна линия на застр.

	Високоет. жилищни сгради
	Средноет. жилищни сгради
	Нискоет. жилищни сгради
	Обществено-обсл. сгради
	Производствени сгради
	Обслужващи сгради
	Гаражи

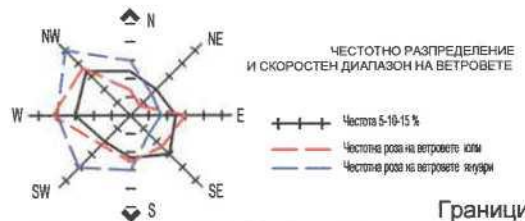
Режими и зонирание

	Земед. земя с допустима промяна
	Зелени площи ШОП
	Жилищна зона с голяма Н и пл.
	Жилищна зона със средна Н и пл.
	Жилищна зона с малка Н и пл.
	Терени за ОО
	Предимно производствена зона
	Терен за инфраструктура ТРАНСП.
	Терен за т. ТЕХН. инфраструкт.



СЪГЛАСУВАЛИ

Геодезия инж М. Милчев
 Възложител Община Дряново



	Обхват на разработката
	Строителна граница

Квартал	УЛИ	Устройствена зона	Отреждане за	S	Градоустройствени параметри							Забележка	
					Етажност /Н в м.			плътност на застрояване	Кинт	Мин. озеленена площ	Начин на застр.		
					задължит.	максимална	възможност "от - до"				завободно - в		свързано в 2 имота - Д
141	I	Жг	За ЖС и ОО	5809.24	>15.0	max 80%	3.0	min 20%	●				
	II	Жг	За гаражи и паркинг	712.29	1 ет до10м	max 80%	2.5	min 20%	●				
	III	Жг	За озеленяване и рекреация	7132.83									
142	I	Жг	За ЖС и ОО	3263.16	>15.0	max 80%	3.0	min 20%	●				
143	I-1062	Жм		371.53	до10м	max 60%	1.2	min 40%	●				
	II-1063	Жм		393.25	до10м	max 60%	1.2	min 40%	●				
	III-1064	Жм		593.11	до10м	max 60%	1.2	min 40%	●				
	IV-1060	Пп	За складови и производ. дейности	558.56	5(15.0)	max 80%	2.5	min 20%	●	●			
	V-1059	Пп	За складови и произв. дейности	1602.76	5(15.0)	max 80%	2.5	min 20%	●	●			
	VI-850	Жм	За гаражи	1741.9	1 ет до10м	max 80%	2.5	min 20%	●				
	VII	Жм	За ТП	250.47									
	VIII-399	Жм	За рекреация	2528.21									
	IX	Жм	За гаражи	217.95	1 ет до10м	max 80%	2.5	min 20%	●				
143	X	Жм	За ТП	196.01									
	XI	Жм	За гаражи	440.01	1 ет до10м	max 80%	2.5	min 20%	●				
	XII-108	Жм		523.25	до10м	max 60%	1.2	min 40%	●				
	XIII-106	Жм		1510.75	до10м	max 60%	1.2	min 40%	●				
144	I	Жг	За ЖС и рекреация	3440.52	>15.0	max 80%	3.0	min 20%	●				
	II	Жг	За гаражи и паркинг	2142.15	1 ет до10м	max 80%	2.5	min 20%	●				
	III	Жг	За ТП	295.32									
	VI-9770		За Търговска дейност	437.83		max 80%	3.0	min 20%	●				
145	I	Жг	За ЖС и ОО	2151.10	>15.0	max 80%	3.0	min 20%	●				
146	I	Жг	За паркинги и гаражи	783.86	1 ет до10м	max 80%	2.5	min 20%	●				

Застрояване 1:1000