

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ДРЯНОВО**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Трифон Руенов Панчев - Кмет на Община Дряново

ОТНОСНО: Искане за допускане изработване на проект за частично изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ЧИ на ПУП - ПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ XV от кв. 96 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на Общинска администрация - Дряново, с вх. № ОБА 3-04-20/19.08.2026г., от Илия Илиев е постъпило искане за допускане изработване на проект за частично изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ЧИ на ПУП - ПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ XV от кв. 96 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново.

Заданието е разработено в обхват: ПИ с идентификатор 23947.501.673 по КККР на гр. Дряново, общ. Дряново, който е с неуредени регулационни отношения с УПИ XV от кв. 96 по регулационния план на града.

С предложението за ЧИ на ПУП - ПР се предвижда заличаването на УПИ XV от кв. 96 по регулационния план на гр. Дряново, общ. Дряново и образуването на нови:

- УПИ XXXVIII от кв. 96, чийто регулационни линии се поставят по съществуващите имотни граници на ПИ с идентификатор 23947.501.673 по КККР на гр. Дряново, общ. Дряново;

- УПИ XXXIX от кв. 96, чийто регулационни линии се поставят по съществуващите имотни граници на ПИ с идентификатор 23947.501.673 по КККР на гр. Дряново, общ. Дряново;

С предложението за ЧИ на ПУП - ПЗ се предвижда изграждането на нова жилищна сграда (възстановяване на НКЦ), разположена на северната регулационна линия на новообразувания УПИ XXXVIII от кв. 96 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново. Предвижда се нова сграда - допълващо застояване, разположена по южната регулационна линия, като застрояването на същата да бъде свързано със сградите на допълващо застрояване в УПИ XIV от кв. 96 и новообразуван УПИ XXXIX от кв. 96 по плана на гр. Дряново. Запазва се градоустройствената основа „Жм“ (Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване). Спазват са нормативно изискуемите градоустройствените показатели, а именно:

Н max < 10м.; П застр. max 50%; К инт. 1,2; П озел. min 40%; д; 1/3д

С работния устройствен план се определя конкретното разположение на строежите и начинът на застрояване в УПИ XXXVIII от кв. 96 по плана на гр. Дряново,

общ. Дряново. Основни застрояване предвижда покриване на калканна стена на съществуваща сграда ЕНКЦ в новообразуван УПИ XXXIX от кв. 96. Предвижда се непокриване на калканна стена на съществуваща сграда в УПИ XIV от кв. 96 като разстоянието от същата до сградата на основното застрояване в новообразувания УПИ XXXVIII от кв. 96 се предвижда да е 2,4м.

С промените се засяга уличната регулация на улица с о.т.435 - о.т.436 по плана на гр. Дряново.

Във връзка с гореизложеното и поради това, че искането за допускане изработване на проект за частично изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ЧИ на ПУП - ПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ XV от кв. 96 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново засяга имот публична общинска собственост и се предвиждат отклонения от правилата и нормативите за застрояване, 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 на основание чл. 124а, ал. 1, вр. чл. 134, ал. 2, т. 2 и чл. 36, ал. 4 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), Общински съвет - гр. Дряново:

1. Одобрява задание по чл. 125 от ЗУТ за проект за частично изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ЧИ на ПУП - ПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ XV от кв. 96 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново.

2. Разрешава изработването на проект за частично изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ЧИ на ПУП - ПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ XV от кв. 96 по плана на гр. Дряново, общ. Дряново.

Проектът за ЧИ на ПУП - ПРЗ и РУП да се изработи при следните условия:

- Към ЧИ на ПУП - ПР да се представят съгласувани план-схеми за водоснабдяване и електрификация, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ или да се представят служебни бележки за свързаност към техническата инфраструктура;
- Проектът да се съгласува с РИОСВ;
- Да се представи нотариално заверено писмено съгласие на собствениците на съседните урегулирани поземлени имоти, в които се установява свързаното застрояване

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

Приложение: Проектна документация.

С уважение,

ЗАДАНИЕ за проектиране
по чл.125 от ЗУТ

ОБЕКТ:

Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП ПРЗ) за изменение на ЗРП на част от квартал 96 по плана на град Дряново - за разделяне на УПИ XV на два УПИ, съответстващи на ПИ 23947.501.673 и ПИ 23947.501.674 по КККР на град Дряново, област Габрово. Работен устройствен план (РУП) за конкретизиране на застрояването - жилищно-търговска сграда - НКЦ със запазена част и премахната, подлежаща на възстановяване, част.

ЦЕЛ:

Разделяне на УПИ XV от квартал 96, град Дряново на УПИ XXXVIII и УПИ XXXIX с регулационни граници по имотните граници съответно на ПИ 23947.501.673 и ПИ 23947.501.674 по КККР; отреждане на образуваните УПИ за малкоетажно жилищно строителство и установяване и параметриране на застрояване в тях, съобразно законодателството в областта на устройственото планиране и опазване на КИИ.

ОСНОВАНИЕ:

чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ

СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ:

Съгласно скица от КККР на град Дряново, одобрена със Заповед № РД-18-108 от 18.12.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, ПИ 23947.501.673 е площ 271 кв.м. и НТП - ниско застрояване. Не е застроен. По НА № 148 от 08.07.2022 година (вписан в АВ, СВ - Габрово с вх. № 514, акт № 162, т. II, дело № 310) е собственост на Илия Иванов Илиев. По КККР на град Дряново ПИ 23947.501.674 е с площ 277 кв.м. и НТП - ниско застрояване. Застроен е с двуетажна жилищна сграда със ЗП 97 кв.м. и едноетажна спомагателна сграда със ЗП 39 кв.м. И двата имота граничат от север с улица - ПИ 23947.501.9504 по КККР и от юг с общински имот с НТП - обект за детско заведение - ПИ 23947.501.681, застроен със свободно разположена сграда - детска ясла. Западната граница на ПИ 23947.501.673 е с ПИ 23947.501.2113 с НТП средно застрояване, а източната на ПИ 23947.501.674 - с ПИ 23947.501.675 с НТП - ниско застрояване.

По действащ регулационен план на град Дряново, одобрен със Заповед № 193/1988 и изменен със Заповед №148/2005 на Кмета на Община Дряново за ПИ 23947.501.673 и

ПИ 23947.501.674 е отреден УПИ XV от квартал 96 - за малкоетажно жилищно строителство. Застрояването е с двуетажна жилищно-търговска сграда, разположена на северната улична регулационна граница. Съседните УПИ са отредени съобразно НТП, описан в КKKP.

Съгласно данни от националния публичен регистър на НКЦ (НИНKH) в УПИ XV от квартал 96 по плана на град Дряново (съставен от ПИ 23947.501.673 и ПИ 23947.501.674 по КKKP), е декларирана с писмо № 1593 на НИПК от 23.05.1990 г. „Жилищна сграда с дюкяни“ на улица „Васил Коларов“ № 69 (сега улица „Шипка“ №№ 153,155) със статут на единична архитектурно-строителна НКЦ с предварителна категория „за сведение“.

В действителност частта от сградата - НКЦ, попадаща в ПИ 23947.501.673, е премахната след преписки и процедури по чл. 74 и чл. 73 от ЗKH; за тази част има изготвено архитектурно заснемане; съборена е и едноетажна постройка (допълващо застрояване) в южната част на имота. Частта от двуетажната жилищно-търговска сграда - НКЦ в ПИ 23947.501.674 е съхранена, в прилично физическо състояние, съществува и едноетажната стопанска постройка в дъното на имота. В съседния от запад УПИ XIV (отреден за ПИ 23947.501.2113 и ПИ 23947.501.672), на регулационната граница с УПИ XV съществува четириетажна многофамилна жилищна сграда и редица от едноетажни гаражи в дъното на имота, съседният от изток УПИ XVI е застроен с двуетажна жилищна сграда на уличните регулационни граници. Подходите за имотите са от улицата („Шипка“) от север.

ПРОЕКТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На основание чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ да се измени действащия план за част от квартал 96, град Дряново като се раздели УПИ XV на два самостоятелни УПИ XXXVIII и УПИ XXXIX и регулационните им граници да се поставят по имотните граници на ПИ 23947.501.673 и ПИ 23947.501.674 по КKKP. Да се отредят за малкоетажно свързано в два съседни УПИ застрояване, като се запази съществуващата в УПИ XXXIX жилищно-търговска сграда - НКЦ и се възстанови по архивни данни и типологични характеристики премахнатата такава в УПИ XXXVIII. Да се изследва възможността за възстановяване на допълващото застрояване. За новообразуваните УПИ да се установи устройствена зона Жм* - жилищна с преобладаващо застрояване с малка височина и KИH с пределно допустими устройствени показатели, съобразно действащото законодателство. ПУП (подробен устройтвен план) за изменение на ЗРП да се изготви като ПР (план за регулация) и ПЗ (план за застрояване). Да се изготви

РУП (работен устройствен план) за конкретизиране разположението, очертаванията и размерите на новопредвидените и запазените сгради в план, придружен със силуети и разреза с височинни коти - терен, стреха, височина, било, корниз - в абсолютни величини.

ИЗХОДНИ ДАННИ:

- Документ за собственост;
- Комбинирана скица от КККР и действащ РП;
- Регулационен план от 1988 г.;
- Регулационен план от 1968 г.;
- Декларационна карта за паметник на културата (НКЦ) на НИПК от 1989 г.;
- Архитектурно заснемане на частта от сградата - НКЦ от 2014 г. преди премахването през 2015 г.;
- Преписка - заповеди, протоколи, становища, писма - по процедурата по премахване на частта от сградата - НКЦ.

НОРМАТИВНА УРЕДБА:

Закон за културното наследство и подзаконовите актове;

Закон за устройство на територията и подзаконовите актове;

Наредба №8/2001 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове;

Наредба №7/2003 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Документ за собственост;
- Комбинирана скица;
- Копие от действащ РП
- Копие от РП от 1968 г.;
- Графично предложение - ПР и ПЗ.

Проектанти:

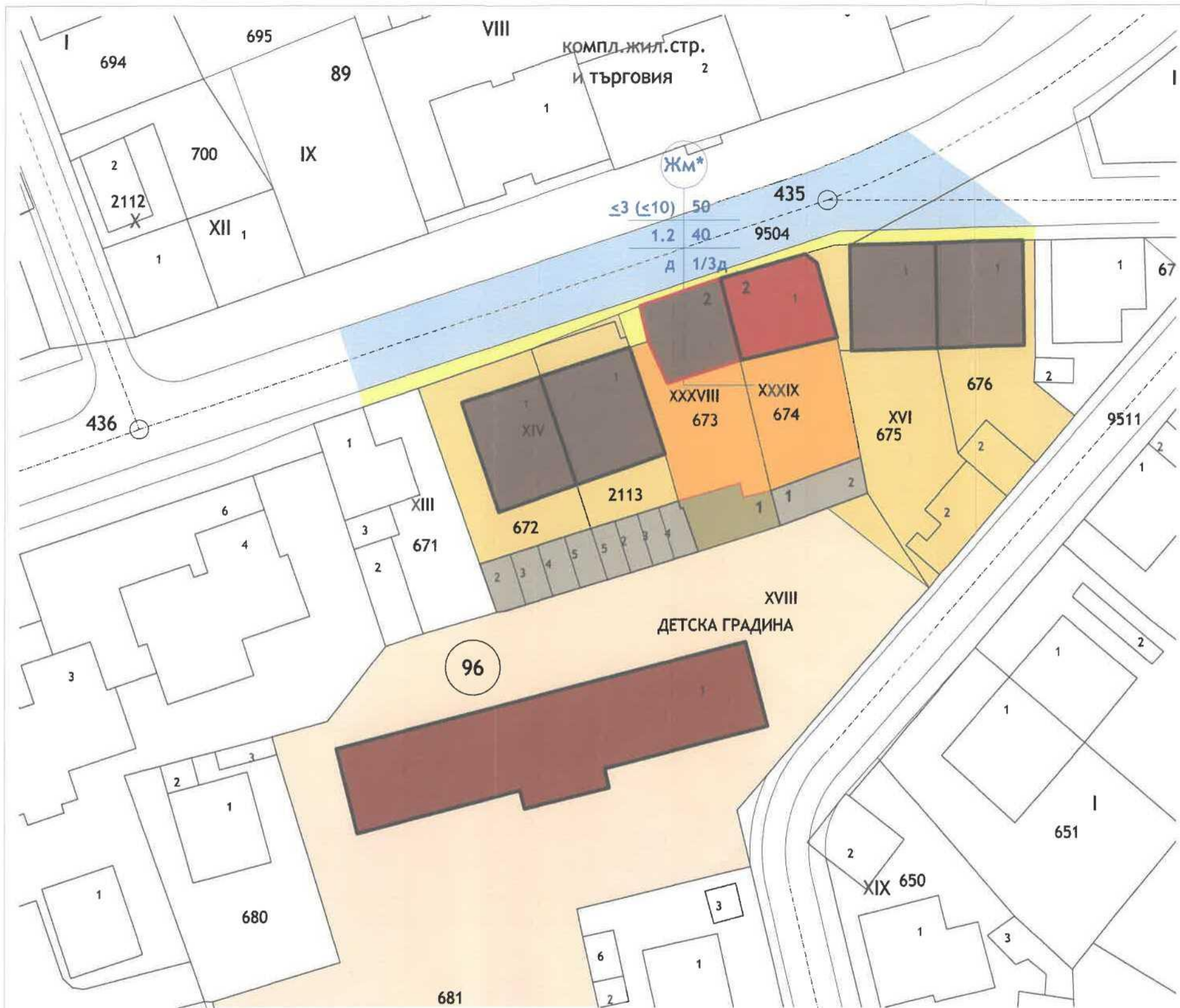
арх. Мария Хлебарова

инж. Светозар Бояджиев

Собственик:

Илия Илиев

Г
Л



Предложение за изменение на ЗРП на част от квартал 96 по плана на град Дряново

за разделяне на УПИ V на УПИ XXXVIII и УПИ XXXIX,
съответстващи на ПИ 23947.501.673 и ПИ 23947.501.674 по КККР

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ М 1:500

№ на квартал	№ на УПИ	№ на ПИ	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Височина в м (Етажност)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване			Забележка
					Задължителна	Максимална	Възможна от-до	Пзастр макс.	Кинт макс.	Позел мин.	Свободно - е	Свързано в два имота - д	Свързано - с	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
96	XXXVIII - 673	23947.501.673	ЖМ*	жилищно строителство		≤ 10 м		50 %	1,2	40 %		х		*територия с КИН; дървесна растителност мин. 1/3 от Позел.
96	XXXIX - 674	23947.501.674	ЖМ*	жилищно строителство		≤ 10 м		50 %	1,2	40 %		х		*територия с КИН; дървесна растителност мин. 1/3 от Позел.

СЪГЛАСУВАЛ ГЕОДЕЗИСТ:

СОБСТВЕНИК:



ПРОЕКТАНТ:



КОМБИНИРАНА СКИЦА ОТ КАДАСТРАЛНА КАРТА (извадка в цифров вид получена от КАИС) И РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН НА гр. ДРЯНОВО, ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД № 193/1988 г., ИЗМЕНЕН СЪС ЗАПОВЕД № 148/12.05.2005 г. (цифров модел)

М 1:1000



СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ЧЛ. 135, АЛ. 2, ОТ ЗУТ
М 1:1000



ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

М 1:1000

ПУП - ПРЗ за ЧИ на ЗРП на гр. ДРЯНОВО, кв. 96, УПИ XV, на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ и §8, ал. 2, т.3 от ПР на ЗУТ.Формират се две нови УПИ в кв. 96 Дворищно-регулационните линии на двата нови УПИ да се поставят в съответствие с имотните граници на ПИ №№ 23947.501.673 и 23947.501.674 по КККР на гр. Дряново. .

СЪГЛАСУВАЛ АРХИТЕКТ.

ПРОЕКТАНТ РЕГУЛАЦИЯ:

МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА
СЪГЛАСУВАМ

СКИЦА №182/21.08.2023 год.

на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) XV-673, 674 от кв. 96 по регулационния план на гр. Дряново, в който попадат ПИ 23947.501.673 и ПИ 23947.501.674 по КKKP на гр. Дряново.

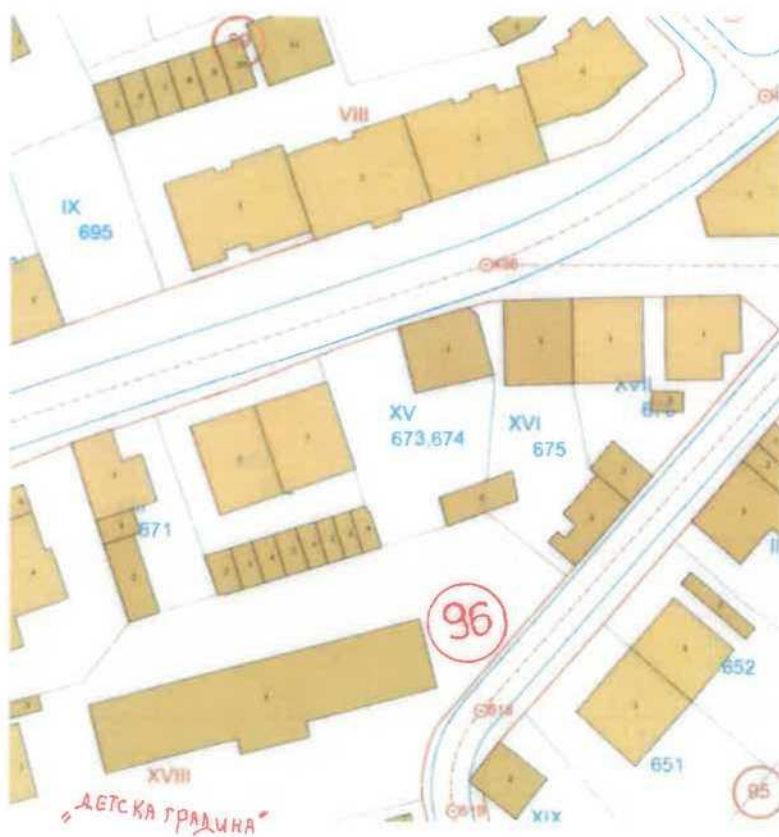
Регулационния план на гр. Дряново е одобрен със Заповед № 193/1988г. и изменен със Заповед №148/12.05.2005г. на Кмета на гр. Дряново.

ОБЩИНА ДРЯНОВО, ОБЛАСТ ГАБРОВО

СОБСТВЕНИК НА ПИ 23947.501.673:

ИЛИЯ ИЛИЕВ

ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ: Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №162, т. II, вх. рег. № 514, дело №310/2022г. Вписан в АВ-СВ гр. Дряново.

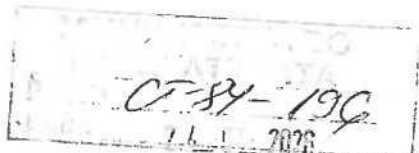


М 1: 1000

Община Дряново

Изготвил

М. Дянков



МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА

На основание чл. 84, ал. 1 и ал. 2, във връзка с чл. 80 от Закона за културното наследство /ЗКН/, Заявление в Националния институт за недвижимо културно наследство /НИНКН/ с вх. № 9400-1165/17.10.2025 г., Становище с изх. № 9400-1165(1)/30.03.2026 г. на НИНКН и образувана преписка в Министерство на културата с вх. № СТ-84-196/31.03.2026 г., издава:

СТАНОВИЩЕ

Относно: Задание и Скица-предложение за изменение на Проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) и Работен устройствен план (РУП) за разделяне на УПИ XV, кв. 96 по плана на гр. Дряново, област Габрово, на два УПИ за ПИ с идентификатори 23947.501.673 и 23947.501.674

Заявител: Илия Илиев, ?

Идентификационни данни за обектите на документацията:

УПИ XV, кв. 96 (Поземлени имоти с идентификатори 23947.501.673 и 23947.501.674), ул. „Шипка“ № 153, гр. Дряново, област Габрово.

Статут на обекта на документацията:

Съгласно данните от съхранявания в Националния институт за недвижимо културно наследство /НИНКН/ - Национален публичен регистър на недвижимите културни ценности (НКЦ), за статута на обекти като недвижими паметници на културата (НКЦ по смисъла на ЗКН), в УПИ XV, кв. 96, съставен от ПИ с идентификатори 23947.501.673 и 23947.501.674 по КК, гр. Дряново, област Габрово, е разположена „Жилищна сграда с дюкяни“, единична архитектурно-строителна НКЦ на ул. „Васил Коларов“ № 69, (сега ул. „Шипка“ № 153 и 155) пл. сн. № № 673, 674 с предварителна категория „за сведение“ (съгласно декл. карта), декларирана с писмо на НИПК № 1593/23.05.1990 г.

Статут на територията:

Имотът не попада в защитена по друг признак територия за опазване на културното наследство.

Режими на опазване:

Съгласно разпоредбите на Закона за културното наследство и декларационната карта за обекта следва „да се запазят пространствените параметри и фасадното оформление и да се документира при евентуална нужда от физическо унищожаване“.

Архивни данни:

В Националния документален архив /НДА/ на Националния институт за недвижимо културно наследство /НИНКН/ се съхранява следната архивна документация за имота, предмет на разглеждане:

Със Становище с изх. № 08-00-918/24.10.2014 г. на Министерство на културата е съгласувало: „Демонтиране на двуетажна жилищна сграда – недвижима културна ценност, ПИ с идентификатор 23947.501.673.1 по КК на гр. Дряново, област Габрово, административен адрес ул. „Шипка“ № 155“.

Констатации и оценки:

Настоящата документация подлежи на съгласуване съгласно чл. 80 от Закона за културното наследство /ЗКН/.

Внесена е следната документация: Заявление по чл. 84, ал. 1 и ал. 2; нотариален акт; заповед на кмета на община Дряново № 133/9.04.2015 г. за демонтаж на сграда с идентификатор 23947.501.673.1 по КК на гр. Дряново; задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ; нотариален акт; скици, извлечения от ПР, ПЗ и КК; копие на досието на обекта от НДА на НИНКН; фотодокументация; архитектурно заснемане и конструктивно становище за „Жилищна сграда с дюкяни на ул. „Шипка“ № 155, гр. Дряново“; ПУП-ПРЗ и РУП и Електронен носител – „CD“.

Съгласно действащия план за регулация (ПР) на гр. Дряново, одобрен със Заповед № 193/1988 г. и изменен със Заповед № 148/2005 г. на кмета на Община Дряново, за ПИ с идентификатор 23947.501.673 и ПИ с идентификатор 23947.501.674 е отреден УПИ XV, кв. 96 като част от публично пространство („джоб“ към тротоара) се придава към него, а част от ПИ с идентификатор 23947.501.674 попада в УПИ XVI. С проекта за ПР се отреждат отделни УПИ за двата имота, които се урегулират по имотни граници (делбата на имота на сградата - НКЦ е факт преди 1968 г.).

Жилищно-търговската сграда в УПИ XV, кв. 96, гр. Дряново, е един обект при декларирането по реда на ЗПКМ. Частта от недвижимата културна ценност (НКЦ), попадаща в ПИ с идентификатор 23947.501.673 е премахната на основание становище за допускане на демонтаж на Министерство на културата с изх. № 0800-918 от 24.10.2014 г. във връзка с чл. 74, ал. 1 от ЗКН, архитектурно заснемане и Заповед за демонтаж на кмета на Община Дряново № 133/9.04.2015 г. Премахнато е и допълващото застрояване в южната част на имота. В ПИ с идентификатор 23947.501.674, частта от жилищно-търговската сграда - НКЦ и допълващото застрояване в южната му част, са запазени.

Проектното застрояване предвижда:

- за УПИ XXXIX-674 – запазване на частта от жилищно-търговската сграда – НКЦ и допълващото застрояване;
- за УПИ XXXVIII-673 – възстановяване на премахнатата част от жилищно-търговската сграда по архивни данни и допълващото застрояване между калканите на подобно застрояване в УПИ XXXIX-674 и УПИ XIV-672, 2113.

Работният устройствен план (РУП) е изработен на основание и в обхват чл. 113, ал. 6 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Изменението на ПУП-ПРЗ и РУП са в съответствие с режимите за опазване на единичната архитектурно-строителна НКЦ.

Въз основа на гореизложеното,

МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА СЪГЛАСУВА:

Задание и Скица-предложение за изменение на Проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) и Работен устройствен план (РУП) за разделяне на УПИ XV, кв. 96 по плана на гр. Дряново, област Габрово, на два УПИ за ПИ с идентификатори 23947.501.673 и 23947.501.674, със следните изисквания:

- Проектът да се окомплектова с извадки от действащите ПР и ПЗ, заверени от община Дряново.

- Следващите фази на устройствено и инвестиционно проектиране подлежат на съгласуване с Министерство на културата чрез НИНКН съгласно чл. 83 и по реда на чл. 84 от ЗКН.

Забележка: Окончателната оценка и решение, отчитащи съответствието на документацията с нормативните актове, съгласно регламентираната в Закона за устройство на територията /ЗУТ/ процедура, както и всички обстоятелства свързани с реализацията, собственост /съсобственост/ на засегнатите имоти и съгласие на заинтересованите лица, са в правомощията на специализираната общинска администрация.

За настоящото становище заявителят се уведомява от министъра на културата.

Настоящото становище подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщението му пред компетентния Административен съд – гр. Габрово по реда на Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

МИНИСТЪР НА КУЛТУРАТА:
ЕВТИМ МИЛОШЕВ



НАЦИОНАЛЕН ИНСТИТУТ ЗА ПАМЕТНИЦИТЕ НА КУЛТУРАТА

ДЕКЛАРАЦИОННА КАРТА НА ПАМЕТНИК НА КУЛТУРАТА

печат на НДА:

код на нас. място:

рег. № на ПК:

Вид на ПК:

Архит.
Археол.
Истор.
Мемор.
Худж.

Обект: **ЖИЛИЩНА СГРАДА С ДЮКЯНИ**Собственост: **на наследници на Димитър Ковачев и Иван Шипкалиев**Датиране: **около 1860-70 г.** Автор: **Димитър** Късно възрождане Етажност: **2 етажа**
размериОбласт: **Ловешка**Община **Дряново**Населено място: **град Дряново**Район, махала,
комплексул. №: **"Васил Коларов" № 69**

Ориентир:

кв. парц. пл. № **6731 674** год.№ на негатива **24852/53**№ на негатива **24852/54**

1. ПРОУЧВАНЕ ДО МОМЕНТА/ форми/

НЯМА

2. СТАТУТ ДО ПРОУЧВАНЕТО

деклариран: **НЕ**обявен: **НЕ**

свален:

3. ПРОЕКТНА ГОТОВНОСТ /фаза/

НЕ

4. СПЕЦИАЛИЗИРАНА НАМЕСА /форми/

НЕ

5. ФИЗИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ

независимо XXX

незадоволително

добре XXX

6. КОМУНИКАЦИОННА ДОСТЪПНОСТ

добра**затруднен** XXX**хорошо** XXX

7. ВРЪЗКА С ОКОЛНАТА СРЕДА

хорошо XXX**хорошо** XXX**неблагоприятна**

8. ГРАДОУСТР. И ТЕРИТОРИАЛНОУСТР. ЗНАЧИМОСТ ЗА СЪВРЕМЕННАТА СРЕДА

хорошо XXX**пространствен** XXX**елемент от средата**