

ОБЩИНА БАЛЧИК



Кмет
Николай Ангелов
9600 гр. Балчик
пл. "21-ви септември" №6

☎ 0579 72070
📠 0579 74117
mayor@balchik.bg
www.balchik.bg

ОБЩИНА БАЛЧИК

онлайн <https://balchik.bg>
справка: КИН: 400899
Телефон: (0579) 71046, 71077, 71079, 0895 554133
рег. №: УТ-2117-35_007 от 13.06.2025



Обявление за одобрен проект за подробен устройствен план

ОБЯВЛЕНИЕ

Община Балчик съобщава на заинтересованите граждани и юридически лица, че със заповед № 339-1/ 30.04.2025 г., е оттеглена заповед с № 339/ 31.03.25 г., към постъпило заявление с вх. . № УТ-2117-35/ 09.11.23 г., УТ-2117-35-002/ 11.10.24 г. и 25-БЧ-04215/ 23.04.2025 г. за одобряване на ПУП-План за застрояване за ПИ 62788.8.10, по КК на област Добрич, община Балчик, с. Рогачево, м-т. "Голямата могила", с устройствена зона съгласно ОУП за вилно застрояване "Ов1".

Справка и допълнителна информация може да получите на интернет страницата, и в стая № 004 в сградата на Община Балчик.

Като индивидуален административен акт, настоящата заповед подлежи на съдебен контрол по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ и глава X, раздел I от Административно-процесуалния кодекс (АПК) пред Административен съд-Добрич в 14-дневен срок от съобщаването.

С уважение,
НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ
Кмет на Община Балчик
**



ОБЩИНА БАЛЧИК



Кмет
Николай Ангелов
9600 гр. Балчик
пл. "21-ви септември" №6

0579 72070
0579 74117
mayor@balchik.bg
www.balchik.bg

ЗАПОВЕД

№ 339-1

гр. Балчик, 30.04.2025 г.

На 23.04.2025г. с вх. №25-БЧ-04215 е постъпила жалба от „Албена“ АД, с ЕИК 834025872 срещу Заповед №339/31.03.2025г. на кмета на Община Балчик. В нея се настоява за отмяна на заповедта, като са изложени подробни съображения за това.

След като разгледах подробно преписката по издаването на оспорения административен акт, установих следното от фактическа и правна страна:

Със заповед №339/31.03.2025г. на кмета на Община Балчик е одобрен ПУП-План за застрояване за ПИ 62788.8.10 по КК на община Балчик, с. Рогачево, местност „Голямата могила“ с устройствена зона съгласно ОУП за вилно застрояване „Ов1“ така, както е показано с черен, червен и син цвят в графичната част и включително план-схема за водоснабдяване и електрификация, представляваща неразделна част от заповедта.

Административната процедура по издаване на заповедта е започнала след представяне на заявление за одобряване на проект на ПУП с вх. №УТ-211735/09.10.23г. от Кольо Илиев Колев, в качеството му на собственик, съгласно Договор за покупко-продажба на недвижим имот- държавна земя-частна държавна собственост, вписан в Службата по вписванията при РС- Балчик като Акт №30, том III от 10.04.2023г. Заявлението и приложените към него документи са разгледани на заседание на Общински съвет- Балчик, видно от протокол №46/27.07.2023г. и издаденото Решение №817. В т. 4 от това решение е посочено, че с цел спазване на нормативните изисквания, нормалното изграждане и функциониране на обекта, следва преди да се одобри проектът за ПУП, да са започнали провеждането на процедури по промяна на предназначението на целите или части от полските пътища, осигуряващи достъп до имота. Също там е разписано, че планът трябва да е разработен в съответствие с Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба №8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и да се придружен от план схема- водоснабдяване и канализация.

На 11.10.2024г. с вх. №УТ-2117-35_002 г-н Кольо Илиев Колев представя документите от различните институции, в изпълнение на цитираното по- горе решение на Общински съвет- гр. Балчик. Така от Областната дирекция по „Земеделие“ Добрич към Министерство на земеделието и храните с изх. №РД-12-05-867/23.06.24г. е обективизирано становището на тази институция, че сградите и съоръженията в имота са изградени от ТКЗС, земеделските кооперации и организациите, прекратени по реда на §12 от ПРЗ на ЗСПЗЗ, поради което ПИ с идентификатор №62788.8.10 от КККР на с. Рогачево, общ. Балчик не подлежи на процедура по промяна на предназначението, защото се счита, че вече то е променено, поради което и не представлява земеделска земя.

Видно от волеизявлението на общинския съвет обаче, не по отношение на процесния имот следва да бъде сменено предназначението, а на полските пътища, които водят до него. Така в съответствие с чл. 48, ал. 2, т. 4, буква „к“ от Наредба №8 от 14 юни 2001 г.

за обема и съдържанието на устройствените планове план-схемите и допълнителните проучвания се определят в заданието съобразно конкретните условия, като в случая са изискани комуникационно-транспортни планове, осигуряващи достъп до имота, предмет на разработката. В случая липсват документи, обосноваващи, че е проведена процедура за смяна на предназначението на полските пътища, поради което не може да се приеме, че с разработката за одобряване на ПЗ е осигурен транспортен достъп до имота.

На същото правно основание-чл. 48, ал. 2, т. 4, само че буква „Б“ от Наредба №8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, са изискани план-схеми за водоснабдяването и канализацията. От представеното със заявлението /вх. №УТ-2117-35_002/11.10.2024г./ Становище от „Водоснабдяване и канализация Добрич“ АД, с рег. индекс ПТО-СТ-180/02.05.2024г., става ясно, че ПИ 62788.8.10 не може да се водоснабди, поради липса на техническа възможност. Към представените от заявителя документи е приложена Схема- „Ситуация ВиК“, без подписи на проектанта, с посочване, че водоснабдяването ще се осъществява от ВиК оператор „АКЕБИЯ-АМ“ АД гр. Варна. Съгласно чл. 198о, ал. 1 от Закона за водите стопанисването, поддържането и експлоатацията на ВиК системите и съоръженията, както и предоставянето на ВиК услуги на потребителите срещу заплащане, се извършват от ВиК оператори по реда на този закон и на Закона за регулиране на водоснабдителните и канализационните услуги. След извършена служебна справка на Интернет- страницата на Комисията за енергийно и водно регулиране се установява, че за регулаторен период 2022-2026г. няма ВиК оператор с такова наименование. Оттук следва, че планът е одобрен без да е налице възможност за водоснабдяване и канализация на имота, предмет на разработката.

Не е по- различна и ситуацията с електроснабдяването на процесния имот. Предложената „Ситуация електромерно табло“, в която е посочено, че е начертана от инж. Стефан Стефанов, без наличие на подпис и необходимото удостоверяване на правоспособността му, а също и без необходимото съгласуване от страна на компетентното ЕРП и собственика на служещия имот, не може да бъде окачествена като документ, който поражда правни последици.

Съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ Подробният устройствен план се придружава от планове за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификации, паркоустройство и благоустройство, геоложки проучвания, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщения и други, които се одобряват едновременно с подробния устройствен план като неразделна част от него. Разпоредбата на чл. 60, ал. 2 от същия закон повелява, че застрояването се разрешава, когато за обектите са осигурени водоснабдяване и електрозахранване, както и транспортен достъп. Доколкото ПУП-ПЗ е основата за извършване на евентуално строителство, а той в настоящия случай е одобрен без наличието на всички условия, заложи в последно посочената правна норма, означава, че, ако бъде оставен в сила, ще е предпоставка и за бъдещи закононарушения при осъществяване на строителството в процесния имот.

Очевидно е, че предвид изложените по- горе съображения, жалбата на Албена АД е основателна, ПУП-ПЗ, който е одобрен с процесната заповед, е незаконосъобразен, поради което този административен акт следва да бъде оттеглен от правния мир.

На основание чл. 91 от АПК след като преразгледах документите по административната преписка,

НАРЕЖДАМ:

1. Оттеглям Заповед №339/31.03.2025г. на кмета на Община Балчик, с която е одобрен ПУП-План за застрояване за ПИ 62788.8.10 по КК на област Добрич, общ. Балчик, с. Рогачево, м-т „Голямата могила“, с устройствена зона съгласно ОУП за вилно

застрояване „Ов1“, процедурана по заявление с вх. №УТ-2117-35/09.11.2023г. и заявление с вх. №УТ-2117-35_002/11.10.2024г., депозиран от г-н Колю Илиев Колев от гр. Добрич, ул. „Отец Паисий“ №13, вх. Б, ет. 4, ап. 8.

2. Настоящата заповед да се съобщи на заинтересованите лица.

Настоящата заповед подлежи на обжалване по реда на АПК в 14- дневен срок пред Административен съд- Добрич.

НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ
Кмет на Община Балчик

