



ОБЩИНА КНЕЖА

5835 гр. Кнежа ул. "М. Боев" 69 тел. 09132/7136 факс: 09132/7007
E-mail: obstina_knezha@knezha.bg; www.knezha.bg

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД КНЕЖА

Изм. № 0800-120
дата 22.04.2026

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КНЕЖА

ВХОДЯЩ № 0800-120-1
ДАТА 22.04.2026 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Цветомир Тихомиров Миловски – Зам. – Кмет на Община Кнежа

Относно: Проект за изменение на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на нови ПИ 37376.1002.2332 с площ – 5897 м², ПИ 37376.1002.485 с площ – 175 м² и ПИ 37376.1002.1216 с площ – 126 м², получени от делба на ПИ 37376.1002.2332, кв. 144 по ЗРП – ЦГЧ на гр. Кнежа, общ. Кнежа, обл. Плевен

**УВАЖАЕМА Г-ЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Собственици на имота са:

- За ПИ 37376.1002.2332 – Община Кнежа, представлявана от Илийчо Пламенов Лачовски – Кмет на Община Кнежа, гр. Кнежа, ул. „Марин Боев“ № 69, Булстат – 000193243, с Договор за делба № 183, том IV, вх. рег. № 2904 от 02.11.2022 г.;
- За ПИ 37376.1002.2332.6 – ЕТ „Бордо-Годорка Цанковска-Борислав Цанковски“, с ЕИК 201007957 със седалище и адрес на управление: гр. Кнежа, общ. Кнежа, обл. Плевен, ул. „Шипка“ № 5, с Нотариален акт № 94, том 1, рег. № 261 от 25.02.2019 г.
- За ПИ 37376.1002.2332.4 – „ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛНИЕ ЗАПАД“ ЕАД, с ЕИК 130277958, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе“ № 159, бизнес център „БенчМарк“, представлявано от Георги Михайлов Митков и Виктор Любомиров Станчев – членове на управителния съвет.

Изработен е проект за изменение на подробния устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ). Проектното решение предвижда ПИ 37376.1002.2332 да се раздели на нови: ПИ 37376.1002.2332 с площ – 5897 м², ПИ 37376.1002.485 с площ – 175 м² и ПИ 37376.1002.1216 с площ – 126 м². ПИ 37376.1002.2332 се запазва без промяна, със същото предназначение – за жилищно строителство с голяма височина – комплексно застрояване. ПИ 37376.1002.485 с площ 175 м² с ново предназначение „Смесена централна зона“ предназначена за многофункционално ползване и означена с (П) – с начин на трайно ползване „Друг вид търговски обект – комплекс“. ПИ 37376.1002.1216 с площ 126 м² ще е с ново предназначение „Предимно производствена“, означена с (Пп) – с начин на трайно ползване „За електроенергийно производство с показатели“.

Предвид изложеното по-горе и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, предлагам Общински Съвет-Кнежа да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет – Кнежа, на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, одобрява Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на нови ПИ 37376.1002.2332 с площ – 5897



м², ПИ 37376.1002.485 с площ – 175 м² и ПИ 37376.1002.1216 с площ – 126 м², получени от делба на ПИ 37376.1002.2332, кв. 144 по ЗРП – ЦГЧ на гр. Кнежа, общ. Кнежа, обл. Плевен.

2. Спазени са изискванията на ЗУТ, “Наредба № 7 от 22.12. 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони” и “Наредба № 8 от 14.07.2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове”.

3. На основание чл. 60, ал. 1, предложение четвърто от АПК, Общински съвет – Кнежа допуска предварително изпълнение на решението.

Приложения:

1. Обяснителна записка за изменение на ПУП-ПРЗ;
2. Схема за изменение на ПУП-ПРЗ;

ЦВЕТОМИР МИЛОВСКИ

Зам. – Кмет на Община Кнежа
/Оправомощена със Заповед № 543/07.11.2023 г.
на Кмета на Община Кнежа/



Съгласувал:

Цветелина Кал
Директор „СА

Изготвил:

Женя Драган
Главен специален експерт „УТ“



ОДОБРЯВАМ :



СЪГЛАСУВАМ :
ВЪЗЛОЖИТЕЛ
/СОБСТВЕНИК/

СЪГЛАСУВАМ :
ВЪЗЛОЖИТЕЛ
/СОБСТВЕНИК/
СЪГЛАСУВАМ :
ВЪЗЛОЖИТЕЛ
/СОБСТВЕНИК/

"ЕРМ ЗАПАД" ЕАД

ЕТ"БОРДО-ТОДОРКА ЦАНКОВСКА-БОРИСЛАВ ЦАНКОВСКИ" *

ЗАДАНИЕ

За изработване ИЗМЕНЕНИЕ на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ и ЗАСТРОЯВАНЕ /ИПУП-ПРЗ/ в обхвата кв.144 по ЗРП - ЦГЧ на гр.Кнежа ОБЩИНА КНЕЖА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН На НОВИ ПИ 37376.1002.2332 с площ - 5897 м2 ПИ 37376.1002.485 с площ - 175 м2 и ПИ 37376.1002.1216 с площ 126 м2 получени от делба на ПИ 37376.1002.2332 , кв.144 по ЗРП - ЦГЧ на гр.Кнежа ОБЩИНА КНЕЖА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ СОБСТВЕНИЦИ

За ПИ 37376.1002.2332 – ОБЩИНА КНЕЖА представлявана от Илиicho Пламенов Лачовски - КМЕТ на Община Кнежа , гр.Кнежа ул.„Марин Боев“ №69 БУЛСТАТ – 000193243, Документ за собственост – Договор за делба № 183, том IV, вх.рег № 2904 от 02.11.2022г. от СВ Кнежа

За ПИ 37376.1002.2332.6 ЕТ"БОРДО-ТОДОРКА ЦАНКОВСКА-БОРИСЛАВ ЦАНКОВСКИ" ЕИК 201007957 със седалище и адрес на управление гр. Кнежа, ул. ШИПКА, № 5 Документ за собственост – Нотариален акт № 94 том 1 рег.№ 261 от 25.02.2019, том IV, от СВ Кнежа

За ПИ 37376.1002.2332.4 – „ЕРМ ЗАПАД“ ЕАД ЕИК 130277958 -с адрес 1113 гр. София, район Изгрев, бул. „Цариградско шосе“ №28, Изток Плаза. Членове на Управителния съвет: представлявано от Радослав Цветков - Изпълнителен директор на ЕРМ Запад и член на Управителния съвет и Георги Миков - Председател на Управителния съвет

Документ за собственост – Договор за делба № 183, том IV, вх.рег № 2904 от 02.11.2022г. от СВ Кнежа
С проектът да се формулират условията за изработване на Изменение Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване, в обхвата на кв.144 по ЗРП - ЦГЧ на гр.КНЕЖА ОБЩИНА КНЕЖА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН съобразен с нормативните разпоредби на ЗУТ и Наредба № 8 от 14.06.2001г. на МРР /последно изм. и доп. ДВ 22 от 11.03.2014г./ за обема и съдържанието на устройствените планове в посочения обхват.

Съгласно чл. 17 от "НАРЕДБА № 7 от 22.12. 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони" , в жилищните територии отделни поземлени имоти е възможно да се урегулират с устройствен план за нежилни обслужващи обекти.

Съгласно Чл. 36. от същата Наредба Територии от разновидност „смесена централна зона“ означена като (Ц) да се застроят предимно с административни, търговски и обслужващи сгради, жилищни сгради, в т.ч. със смесено предназначение, заведения за хранене, сгради за безвредни производствени и занаятчийски дейности, като се спазят следните нормативи

- височина на застрояването – ниско до 10 м.
- плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 30 до 60 на сто;
- озеленена площ (П озел.) - от 30 до 50 на сто,
- интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2

ПИ 37376.1002.2332 да се раздели НОВИ ПИ 37376.1002.2332 с площ - 5897 м2 ПИ 37376.1002.485 с площ - 175 м2 и ПИ 37376.1002.1216 с площ 126 м2 получени от делба на ПИ 37376.1002.2332 , кв.144 по ЗРП - ЦГЧ на гр.Кнежа ОБЩИНА КНЕЖА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

ПИ 37376.1002.8312 се запазва без промяна със същото предназначение – за Жилищно строителство с голяма височина - комплексно застрояване

ПИ 37376.1002.485 с площ - 175 м2 с ново предназначение „смесена централна зона“ предназначени за многофункционално ползване и означена като (П) – с начин на трайно ползване „Друг вид търговски обект – комплекс“

ПИ 37376.1002.1216 с площ - 126 м2 с ново предназначение „предимно производствена“ означена като (Пп) – с начин на трайно ползване За електроенергийното производство с показатели

- височина на застрояването – ниско до 10 м.
- плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 30 до 60 на сто;
- озеленена площ (П озел.) - от 30 до 50 на сто,
- интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ПУП-ПРЗ

1.1 Настоящото задание е изготвено на основание чл.125 ал.1 от ЗУТ

Целта на заданието е да формулира условията за изработване на Подробен устройствен план съобразен с нормативните разпоредби на ЗУТ и Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове в обхвата на НОВИ ПИ 37376.1002.2332 с площ - 5897 м2 ПИ 37376.1002.485 с площ - 175 м2 И ПИ 37376.1002.485 с площ - 126 м2 получени от делба на ПИ 37376.1002.2332 , кв.144 по ЗРП - ЦГЧ на гр.Кнежа ОБЩИНА КНЕЖА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

1.2.1. Да се промени зоната за устройство на територията за ПИ 37376.1002.485 с площ - 175 м2 с ново предназначение „смесена централна зона“ предназначени за многофункционално ползване и означена като (Ц) – с начин на трайно ползване „Друг вид търговски обект – комплекс“ ПИ 37376.1002.485 с площ - 126 м2 с ново предназначение „предимно производствена“ означена като (Пп) – с начин на трайно ползване За електроенергийното производство с показатели, ПИ 37376.1002.8312 се запазва без промяна със същото предназначение – за Жилищно строителство с голяма височина - комплексно застрояване

1.2.2. Проектът за подробен устройствен план да се изработи при спазване на изискванията за възлагане, нормативите за необходимата земя за застрояване и обема и съдържанието на ПУП съгласно ЗУТ.

1.2.3. Да се съобразят плановете предмет на разработката с влезлите в сила подробни устройствени планове в района.

1.2.4. Определяне границите на сервитутите на преминаващите проводи

1.2.5. Определяне начина на захранване на имота със съответните довеждащи инженерни връзки и разработване на съответните парцеларни планове или схеми ако са необходими.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

НОВИТЕ ПИ 37376.1002.2332 ПИ 37376.1002.485 и ПИ 37376.1002.485 получени от делба на ПИ 37376.1002.2332 , кв.144 по ЗРП - ЦГЧ на гр.Кнежа ОБЩИНА КНЕЖА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН граничат с улици и жилищна зона

3. ЗОНИРАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА

При изготвяне на проекта за застрояване следва да бъдат уточнени границите на устройствените зони, конкретното предназначение и режимът на устройство на поземления имот.

Необходимо условие при изработването на плана е отчитането на интереса на всички собственици на поземлени имоти, непосредствени съседи , частна, общинска и държавна собственост.

4. ИНЖЕНЕРНИ МРЕЖИ Имотите са захранени с електричество ,вода и канал от съществуващите разпределителни инженерни млажи по прилежащата улица , за което са сключени договори с експлоатационните дружества

5. ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ

При изготвяне на ПУП да се предвиди необходимата процентна озеленена площ, съгласно показателите за „смесена централна зона“ означена като (Ц)

ЗДРАВНО ХИГИЕННА И ЕКОЛОГИЧНА ОБОСНОВКА НА ПУП

Инвестиционното предложение не предполага увеличение на пределно допустимите норми на шум

Така предложеното инвестиционно предложение не предполага вредно въздействие върху човешкото здраве и околната среда. Текущото състояние на околната среда и урбанизираната територия е добро без да има съществуващи здравно хигиенни и екологични проблеми.

Няма охранителни и защитени зони включени в територията на ПУП, граничещи или в близост с нея.

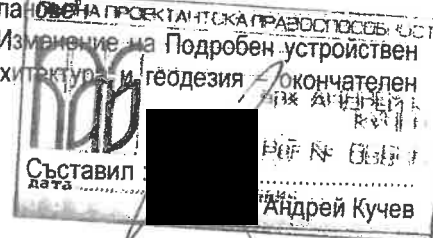
6. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТНИТЕ РАБОТИ

6.1 Окончателен проект – еднофазно проектиране –

изработен въз основа на изискванията на настоящото задание и на становищата на административните и контролни органи и експлоатационни дружества и изискванията и условията на ЗУТ, "НАРЕДБА № 7 ОТ 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони", "Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове на проектантска правополюсът

6.2 Проектните работи да съдържат следните следните части - Изменение на Подробен устройствен план план за регулация и застрояване ИПУП – ПРЗ / Част архитектура и геодезия – окончателен проект

2025 г.



ИЗМЕНЕНИЕ на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ИПУП - ПРЗ
 ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ и ЗАСТРОЯВАНЕ в обхвата на
 НОВИ ПИ 37376.1002.2332 с площ - 5897 м2 ПИ 37376.1002.485 с площ - 175 м2 и ПИ 37376.1002.1216 с площ 126 м2
 получени от делба на ПИ 37376.1002.2332
 кв.144 по ЗРП - ЦГЧ на гр.Кнежа ОБЩИНА КНЕЖА ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
 М 1 : 1000

- ЖИЛИЩНА ЗОНА - комплексно застрояване
- ЗОНА С ОБЩЕСТВЕНА ОБСЛ. ДЕЙНОСТИ
- СЪЩЕСТВУВАЩИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ
- СЪЩЕСТВУВАЩИ ОБЩЕСТВ.ОБСЛУЖВАЩИ СГРАДИ
- ПРОМИШЛЕНИ ТЕРЕНИ
- ГЛАВНИ УЛИЦИ
- ВТОРОСТЕПЕННИ УЛИЦИ и ПАРКИНГИ
- ТРОТОАРИ и ПЕШЕХОДНИ ПЛОЩИ
- ОЗЕЛЕНЕНИ ПЛОЩИ
- ОГРАНИЧИТЕЛНА ЛИНИЯ НА ЗАСТРОЯВАНЕ
- ГРАНИЦА НА ПРОМЯНА НА РЕЖИМА НА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ

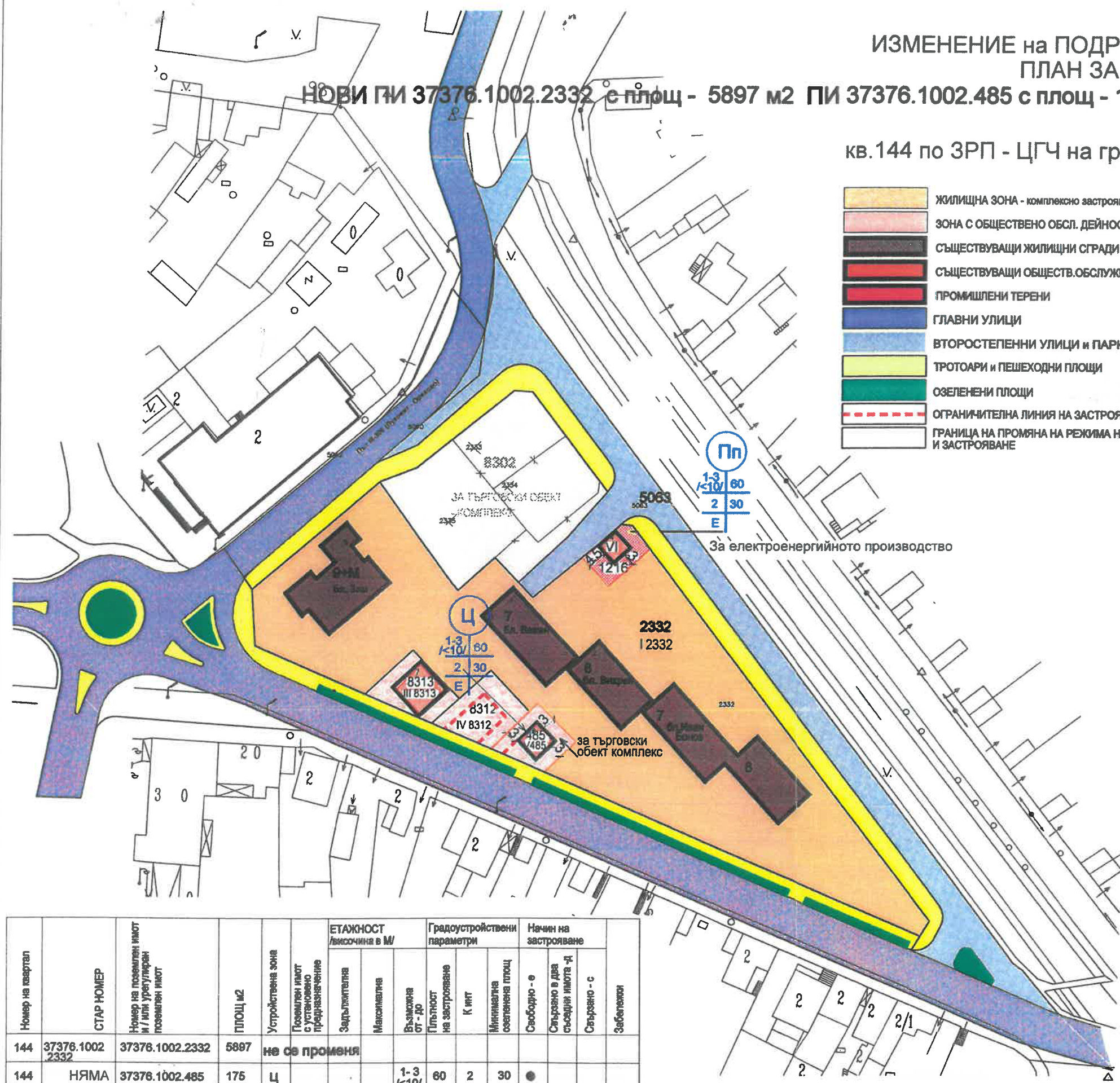
СЪГЛАСУВАЛИ СОБСТВЕНИЦИ/ВЕЗДОЖИТЕЛИ/
 ОБЩИНА КНЕЖА
 ИЛИЧО ЛАЧОВСКИ
 КМЕТ ОБЩИНА КНЕЖА

"ЕРМ ЗАПАД" ЕАД

ЕТ"БОРДО-ТОДОРКА ЦАНКОВСКА
 БОРИСЛАВ ЦАНКОВСКИ

ЕРМ Запад ЕАД № 10.039
 СЪГЛАСУВАНО
 Дата: 18.02.2026
 Подпис: [Signature]
 Име: [Name]
 Забележка: [Redacted]

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ГРАВОСПОСОБНОСТ
 [Redacted]
 АНДРЕЙ К. КУЧЕВ
 № 00856
 ПОЛНИ



Номер на квартал	СТАР НОМЕР	Номер на посеглен имот и/или урезултан и посеглен имот	ПЛОЩ м2	Устройствена зона	Посеглен имот с установено предназначение	ЕТАЖНОСТ /височина в М/		Градоустройствени параметри			Начин на застрояване			Забележки
						Задължителна	Максимална	Възможна от - до	Плътност на застрояване	К лит	Минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота -д	
144	37376.1002.2332	37376.1002.2332	5897	не се променя										
144	НЯМА	37376.1002.485	175	Ц			1-3 /<10/	60	2	30	●			
144	НЯМА	37376.1002.1216	126	Пп			1-3 /<10/	60	2	30	●			