

ОБЩИНА ИХТИМАН

✉ 2050 гр. Ихтиман, ул. „Цар Освободител“ № 123
☎ 0724 / 82381, 📠 0724 / 82550, obshchina_ihtiman@mail.bg



Изм. №Юл-240 / 11.08.2026г.

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ИХТИМАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от

КАЛОЯН АНГЕЛОВ ИЛИЕВ -

Кмет на Община Ихтиман

ОТНОСНО: Одобряване на задание по чл. 125 от ЗУТ и разрешение за изработване на Подобен устройствен план – План за застрояване и план за регулация (ПУП-ПРЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 57443.30.1, землище на с. Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Мотиви за предложение: В деловодството на Община Ихтиман е постъпило заявление с вх. № Юл-240/21.07.2026г. от „Оушън Брийз“ ООД, ЕИК 203625621. Юридическото лице се представява от Георги Йорданов Йорданов, чрез пълномощник: Анита Красиминова Йорданова, съгласно пълномощно рег.№4213/24.06.2025г. с искане за допускане изработването на Подобен устройствен план – План за застрояване и План за регулация (ПУП-ПРЗ) на поземлен имот с идентификатор 57443.30.1, землище на с. Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска. Собственици на поземления имот с идентификатор 57443.30.1 по КKKP на с.Полянци, ЕКАТТЕ 57443, е „СУШЪН БРИЙЗ“ ООД с документи за собственост: Нотариален акт №193, т.II, рег.4211, дело 349 от 24.06.2025г. , вписан акт № 96, т.VIII, д.1625, рег.1886. Нотариален акт №194, т.II, рег.4212, дело 350 от 24.06.2025г. , вписан акт № 97, т.VIII, д.1626, рег.1887.

Съгласно представеното мотивирано предложение, поземлен имот с идентификатор, 57443.30.1 по КKKP на с.Полянци, ЕКАТТЕ 57443, общ. Ихтиман, обл. Софийска, одобрени със Заповед № РД-18-128/25.02.2020г. на Изпълнителен директор на АГКК се намира до строителните граници на с.Полянци. с площ по кадастрална скица - 7554 кв.м.; Вид територия – Земеделска; категория - 5; НТП – Нива. Настоящата разработка се прави с цел промяна предназначението на поземления имот от земеделска земя в урбанизирана с



ОБЩИНА ИХТИМАН

✉ 2050 гр. Ихтиман, ул. „Цар Освободител“ № 123
☎ 0724 / 82381, ☎ 0724 / 82550, obshtina_ihtiman@mail.bg



отреждане „За жилищно строителство“ и включването му в регулационния план на с. Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска.

С урегулиране на ПИ 57443.30.1 се предлага да се обособят 12 броя новообразувани УПИ – “За жилищно строителство” в кв. 20 по плана на с. Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска.

Достъпът до имота ще се осъществява по съществуваща улица с о.т. 64-о.т.64а по действащия кадастрален и регулационен план на с. Полянци, общ. Ихтиман, като се удължава уличната регулация от о.т. 64 , о.т.64 а до о.т. 64б нова. За достъп до част от новопроектираните УПИ е предвидена задънена улица с дължина 90м. и ширина 6м.

С Проекта ПУП-ПЗ се предвижда застрояване, което да удовлетворява нормите и параметрите, определени с Общия устройствен план на Община Ихтиман за съответната устройствена зона, в която попада имотът, а именно територии с преобладаващо ниско етажно жилищно строителство (Жм) с параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване - до 40%; Мин. озеленена площ – 40%; Кинт - 1.2; Максимална височина на застрояване – до 10 м. кота корниз, начин на застрояване – свободно „е“.

Предложението съдържа текстови и графични материали, отнасящи се за съответното землище и е направено в съответствие с изискванията на ЗУТ, Наредба № 8 от 14.06.2001г. на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Наредба № 7/2003г. на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Представени са: Задание по чл. 125 от ЗУТ; Мотивирано предложение за ПУП-ПР и ПУП-ПЗ; Опорен план; Нотариален акт №193, т.ІІ, рег.4211, дело 349 от 24.06.2025г. , вписан в СВ акт № 96, т.VІІІ, д.1625, рег.1886 ; Нотариален акт №194, т.ІІ, рег.4212, дело 350 от 24.06.2025г. , вписан в СВ акт № 97, т.VІІІ, д.1626, рег.1887.; Скица №15-2977495-28.10.2025г. на ПИ с идентификатор 57443.30.1 по КККР на с.Полянци, общ. Ихтиман, обл. София, издадена от АГКК; Извадка от ОУП на община Ихтиман в обхвата на ПИ 57443.30.1;

Съгласно чл. 124а, ал. 1 от Закона за устройство на територията, разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план за поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии се дава с решение на Общински съвет по предложение на Кмета на общината. Разпоредбата на чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на територията гласи, че с разрешенията по чл. 124 и чл. 124а се одобряват заданията по чл. 125.



ОБЩИНА ИХТИМАН

✉ 2050 гр. Ихтиман, ул. „Цар Освободител“ № 123
☎ 0724 / 82381, ☎ 0724 / 82550, obshtina_ihtiman@mail.bg



Инвестиционното предложение не попада в приложение 1 към чл. 92, т. 1 и приложение 2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗООС и не попада в защитени зони от „Натура 2000“, обекти на културното и историческо наследство и санитарно охранителни зони.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 95, ал. 1 по Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет – Ихтиман, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация, Ви предлагам следния

ПРОЕКТ НА РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1, чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, чл. 125, ал. 1 от ЗУТ и чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, както и във връзка с чл. 17а, ал. 1, т. 3 и чл. 20, ал. 1 и ал. 2 от ЗОЗЗ и чл. 30, ал. 5, ал. 8 от ППЗОЗЗ, чл. 8, ал. 1 от ЗОС

О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т – ИХТИМАН

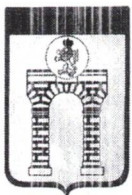
РЕШИ:

1. Разрешава изработване на:

Проект ПУП-ПР за поземлен имот с идентификатор **57443.30.1**, с.Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска за нови проектни УПИ 12 броя – “За жилищно строителство“ в квартал 20 по кадастрален и регулационен план на с. Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска.

План за улична регулация (ПУР) проектиране на нова улична отсечка - удължаване на улица с о.т. 64 (съществуваща) —о.т. 64а (съществуващи) , до проектна о.т. 64б (нова), до общински път, по която ще се осигури достъпа до новообразуваните 12бр.УПИ. Удължението на улицата е до общински път. За достъп до част от новопроектираните 12 бр. УПИ е предвидена задънена улица с дължина 90м. и ширина 6м.

Проект ПУП-ПЗ за **ПИ57443.30.1**, с.Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска за нови проектни 12 бр. УПИ – “За жилищно строителство“ в кв. 20 по плана на с. Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска. **Имотът попада в зона за Нискоетажно жилищно строителство /Жм/ със следните устройствени показатели на застрояване:** Максимална плътност на застрояване - до 40%; Мин. озеленена площ – 40%; Кинт - 1.2; Максимална височина на застрояване – до 10 м. кота корниз, начин на застрояване – свободно „е“.



ОБЩИНА ИХТИМАН

✉ 2050 гр. Ихтиман, ул. „Цар Освободител“ № 123
☎ 0724 / 82381, ☎ 0724 / 82550, obshtina_ ihtiman@mail.bg



2. Одобрява задание по чл. 125 от ЗУТ с опорен план по чл.125, ал.1 от ЗУТ за допускане изработването на:

Проект ПУП-ПР за ПИ с идентификатор **57443.30.1**, с.Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска за образуване на нови проектни 12 бр. УПИ– “За жилищно строителство“ в квартал 20 по кадастрален и регулационен план на с. Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска

План за улична регулация (ПУР) - удължаване на улица с о.т. 64 (съществуваща) — о.т. 64а (съществуващи) , до проектна о.т. 64б (нова), до общински път, по която ще се осигури достъпа до новообразуваните 12бр.УПИ. Удължението на улицата е до общински път. За достъп до част от новопроектираните 12 бр. УПИ е предвидена задънена улица с дължина 90м. и ширина 6м.

Проект ПУП-ПЗ за ПИ **57443.30.1**, с.Полянци, общ. Ихтиман, обл. Софийска за “За жилищно строителство “за нови проектни 12 бр. УПИ в квартал 20 по кадастрален и регулационен план на с. Полянци. **Имотът попада в зона за Ниско етажно жилищно строителство /Жм/ със следните устройствени показатели на застрояване:** Максимална плътност на застрояване - до 40%; Мин. озеленена площ – 40%; Кинт - 1.2; Максимална височина на застрояване – до 10 м. кота корниз, начин на застрояване – свободно „е“.

Проектът да отговаря на изискванията на ЗУТ, Наредба №7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ, ЗКИР. Проектът да се съгласува с РИОСВ, РЗИ и всички засегнати експлоатационни дружества. Проектът за **ПУП-ПР, ПЗ и ПУР** да се изготви във фаза „окончателен проект“.

Приложение:

1. Задание по чл. 125 от ЗУТ;
2. Мотивирано предложение за ПУП-ПР и ПУП-ПЗ.
3. Скица-проект за изменението – с текстова и графична част;
4. Извадка от ОУП на община Ихтиман, одобрен със Решение № 244/19.12.2024г. на ОбС – Ихтиман;
5. Нотариален акт №193, т.ІІ, рег.4211, дело 349 от 24.06.2025г. , вписан в СВ акт № 96, т.VІІІ, д.1625, рег.1886 ; Нотариален акт №194, т.ІІ, рег.4212, дело 350 от 24.06.2025г. , вписан в СВ акт № 97, т.VІІІ, д.1626, рег.1887.;
6. Скица №15-2977495-28.10.2025г. на ПИ с идентификатор 57443.30.1 по КККР на с.Полянци, общ. Ихтиман, обл. София, издадена от АГККС- копие;
7. Извадка от одобрен кадастрален и регулационен план на с.Полянци, кв.20
8. Становище от ВИК ЕООД гр.София изх.№ТО-03-436/02.12.2025г.
9. Удостоверение от Напоителни системи ЕАД, София клон №У-750/03.11.2025г.



ОБЩИНА ИХТИМАН

✉ 2050 гр. Ихтиман, ул. „Цар Освободител“ № 123
☎ 0724 / 82381, 📠 0724 / 82550, obshtina_ihtiman@mail.bg



10. Становище от Министерство на Околната среда и водите Басейнова дирекция „Източнобеломорски район“ – рег. № Х ПУ-01-46-1/13.03.2026г.
11. Становище на Министерство на околната среда и водите; Регионална инспекция по околната среда и водите-София изх. № 28059-3346/19.03.2026г.
12. Пълномощно на Георги Йорданов Йорданов, упълномощава Анита Красиминова Йорданова, рег. № 4213/24.06.2025г.

КАЛОЯН ИЛИЕВ
К М Е Т
ОБЩИНА ИХТИМАН

Изготвил:.....
Цв.Атанасова
гл. специалист АС към Община Ихтиман
Съгласувал:.....
арх. Тодор Кръстев
гл. архитект на Община Ихтиман
Съгласувал:
Деница Ценева.....
мл. юрист на Община Ихтиман