ОБЩИНА ИХТИМАН

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

Изх.№ Гр-4607.....2026г.
13.11.2026

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ИХТИМАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ КАЛОЯН АНГЕЛОВ ИЛИЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ИХТИМАН

ОТНОСНО: Одобряване на Задание и разрешаване изработване на Подробен устройствен план – плана за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ 10029.300.67, м. Герена, община Ихтиман, област София, образуване на нов УПИ IV-300.67 – „За Оо и автосервиз“ в кв. 69 по плана на с. Вакарел

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Мотиви към предложение: В деловодството на община Ихтиман е постъпило заявление с вх. № Гр-4607/19.10.2026 г. от Кристиян Константинов Гроздев и приложено Мотивирано предложение за изработване на Подробен устройствен план – плана за застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ 10029.300.67, м. Герена, община Ихтиман, област София, образуване на нов УПИ IV-300.67 – „За Оо и автосервиз“ в кв. 69 по плана на с. Вакарел.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл.124а, ал.7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителя, съгласно изискването на чл.125, ал.2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Настоящето мотивирано предложение обхваща поземлен имот с идентификатор 10029.300.67, м. „Герена“, с. Вакарел община Ихтиман, област София, вид собственост- частна, Трайно предназначение на територия- земеделска, категория- 9, НТП- Овощна градина, площ- 2070 кв. м, стар номер- 300067, със Заповед за одобрение на КККР РД-18-124/25.02.2020 г., издадена от Изпълнителен Директор на АГКК. Собственик е Кристиян Константинов Гроздев по Нотариален акт № 173, том I, рег. №1423, дело №162 от 10.09.2026г.

Целта на проекта е да се промени предназначението от земеделска земя в земя за неземеделски нужди. Предлага се да се урегулира поземления имот 10029.300.67, като се създаде нов УПИ IV-300.67-“за ОО и автосервиз“ в кв. 69 по плана на с. Вакарел. Новият УПИ ще се отреди за имот от КККР и ще бъде с предназначение „за обществено обслужване и автосервиз“. Достъпът до новия УПИ ще се осъществява чрез действащата улична регулация, без да я изменя. Всички външни връзки ще бъдат осигурени от техническата инфраструктура разположена в същия път.

Имотът попада в Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм), съгласно ОУП на община Ихтиман. Приложимите параметри по ОУП за съответната зона са:

Максимална плътност на застрояване – до 40%; Максимална височина - до 10м; Максимален Кинт – 1,2; минимално озеленяване – над 40%.

ОБЩИНА ИХТИМАН

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

Мотивираното предложение е изработено в съответствие със ЗУТ, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

На основание **чл.95, ал.1 от Правилника за организация и дейността на Общински съвет- Ихтиман, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация**, предлагам на Общински съвет – Ихтиман следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ

На основание **чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, чл. 125 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**

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ИХТИМАН

Р Е Ш И:

1. Одобрява задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на Подробен устройствен план – плана за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ 10029.300.67, м. Герена, община Ихтиман, област София, образуване на нов УПИ IV-300.67 – „За Оо и автосервиз“ в кв. 69 по плана на с. Вакарел.
2. Разрешава по чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ изработване Подробен устройствен план – плана за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ 10029.300.67, м. Герена, община Ихтиман, област София, образуване на нов УПИ IV-300.67 – „За Оо и автосервиз“ в кв. 69 по плана на с. Вакарел.

Проектът на ПУП-ПРЗ да се изработи при спазване на изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 за правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Приложение:

- Задание по чл. 125, ал. 1 и 2 от ЗУТ за изработване на подробен устройствен план – план за регулация /ПУП-ПРЗ/

КАЛОЯН ИЛИЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ИХТИМАН

Съгласували:
Деница Ценева,
Младши юрист в общ. Ихтиман

Арх. Тодор Кръстев,
Главен архитект на общ. Ихтиман

Изготвил:
Инж. Евелина Панева,
Старши експерт в общ. Ихтиман

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

за поземлен имот с идентификатор 10029.300.67,
м. ГЕРЕНА, с. Вакарел, община Ихтиман, област София,
образуване на нов УПИ IV-300.67-"за Оо и автосервиз" в кв. 69
по плана на с. Вакарел

Проектант:



Управител: . . . . . .

/инж. К. Цветков/

октомври, 2026 г.

Задание по чл. 125 от ЗУТ

Настоящето мотивирано предложение е изработено по възлагане от Кристиян Константинов Гроздев. Обхваща поземлен имот с идентификатор 10029.300.67, м. ГЕРЕНА, с. Вакарел, община Ихтиман, област София, с площ – 2070 кв.м., вид собственост - Частна, вид територия - Земеделска, категория – 9, НТП – Овощна градина.

За основа на мотивираното предложение са използвани кадастрална карта на неурбанизираната територия на с. Вакарел, одобрена със заповед № РД-18-124/25.02.2020 г. на изпълнителен директор на АГКК и регулационен план на с. Вакарел с нанесени последващи изменения.

Имотът попада в Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм), съгласно ОУП на общ. Ихтиман. Приложимите параметри по ОУП за съответната зона са:

Плътност на застрояване – до 40%

Плътност на озеленяване – над 40%

Кинт – 1.2

КК – до 10м

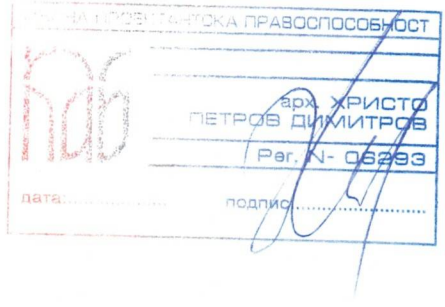
Обектът се изготвя, за да се промени предназначението на поземления имот от земеделска земя в земя за неземеделски нужди. Имотът не попада в защитени територии, защитени зони от „Натура 2000", обекти на културното и историческо наследство и санитарно охранителни зони.

С мотивираното предложение се предлага да се урегулира поземлен имот с идентификатор 10029.300.67, като се създаде нов УПИ IV-300.67-„за ОО и автосервиз" в кв. 69 по плана на с. Вакарел. Новият УПИ да се отреди за имота от КККР и да бъде с предназначение „за обществено обслужване и автосервиз". Достъпът до новия УПИ ще се осъществява чрез действащата улична регулация, без да я изменя, като към момента улицата представлява път клас 1 от общинската пътна мрежа. Всички външни връзки ще бъдат осигурени от техническата инфраструктура разположена в същия път.

Мотивираното предложение да послужи за издаване на допускане за изработване на окончателен проект за план за регулация.

Мотивираното предложение е изработено в съответствие със ЗУТ, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Съставил:



октомври, 2026 г.

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА
ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

за поземлен имот с идентификатор 10029.300.67,
м. ГЕРЕНА, с. Вакарел, община Ихтиман, област София,
образуване на нов УПИ IV-300.67-"за ОО и автосервиз" в кв. 69 по плана на с. Вакарел



ЛЕГЕНДА:

- регулационен и кадастрален план на с. Вакарел
- кадастрална карта на неурбанизираната територия на с. Вакарел
- проект за план за регулация

Кадастралната карта на неурбанизираната територия на с. Вакарел, община Ихтиман е одобрена със заповед № РД-18-124/25.02.2020 г. на изпълнителен директор на АГКК.

Площ на нов УПИ **IV-300.67-"за ОО и автосервиз"** - **2070** кв. м.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	КРИСТИЯН КОНСТАНТИНОВ ГРОЗДЕВ
ОБЕКТ:	Поземлен имот с идентификатор 10029.300.67, м. ГЕРЕНА, с. Вакарел, община Ихтиман, област София
ЧЕРТЕЖ:	Мотивирано предложение за ПУП - ПР — М 1:1000
ПРОЕКТАНТ:	

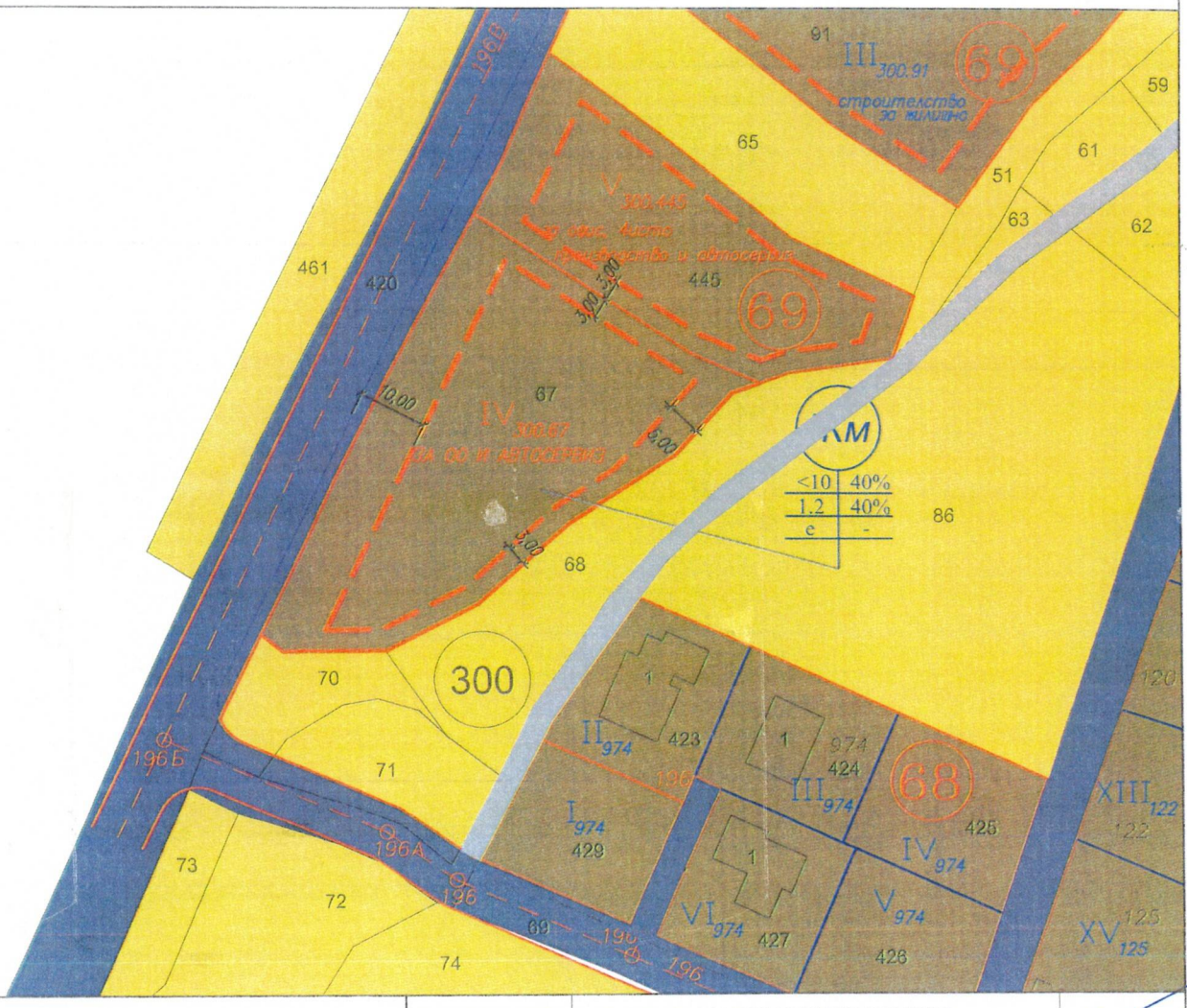
LANDMER
1164 София, ул. Галичица № 37,
вход 1, етаж 1, офис 6
тел. 0887 895 444,
e-mail: office@landmer.com
www.landmer.com

ЛЕНДМЕР ООД * гр. София * LANDMER Ltd.

УПРАВИТЕЛ: инж. Калоян Цветков

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА
ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

за поземлен имот с идентификатор 10029.300.67,
м. ГЕРЕНА, с. Вакарел, община Ихтиман, област София,
образуване на нов УПИ IV-300.67-"за ОО и автосервиз" в кв. 69 по плана на с. Вакарел



ЛЕГЕНДА:

регулационен и кадастрален план на с. Вакарел

кадастрална карта на неурбанизираната територия на с. Вакарел

проект за план за регулация

Кадастралната карта на неурбанизираната територия на с. Вакарел, община Ихтиман е одобрена със заповед № РД-18-124/25.02.2020 г. на изпълнителен директор на АГКК.

Площ на нов УПИ **IV-300.67-"за ОО и автосервиз"** - **2070** кв. м.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	КРИСТИЯН КОНСТАНТИНОВ ГРОЗДЕВ	
ОБЕКТ:	Поземлен имот с идентификатор 10029.300.67, м. ГЕРЕНА, с. Вакарел, община Ихтиман, област София	
ЧЕРТЕЖ:	Мотивирано предложение за ПУП - ПРЗ	М 1:1000
ПРОЕКТАНТ:	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ арх. ХРИСТО ПЕТРОВ ДИМИТРОВ Рег. N-08293 дата:..... подпис:.....	

LANDMER
1164 София, ул. Галичица № 37,
вход 1, етаж 1, офис 6
тел. 0887 895 444,
e-mail: office@landmer.com
www.landmer.com

УПРАВИТЕЛ:	инж. Калоян Цветков