# ОБЩИНА ИХТИМАН

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


Изх.№ Гр-4862 .....2026г.
10.11.2026г

**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 застрояване /ПУП-ПЗ/ за ПИ 04892.15.10, м. Солюманица, с. Боерица, община Ихтиман, област София, промяна на предназначението от земеделска земя в „За жилищно строителство“

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

**Мотиви към предложение:** В деловодството на община Ихтиман е постъпило заявление с вх. № Гр-4862/05.11.2026 г. от Петър Георгиев Башев и приложено Мотивирано предложение за изработване на Подробен устройствен план – плана за застрояване /ПУП-ПРЗ/ за ПИ 04892.15.10, м. Солюманица, с. Боерица, община Ихтиман, област София, промяна на предназначението от земеделска земя в „За жилищно строителство“.

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 04892.15.10, м. м. Солюманица, с. Боерица, община Ихтиман, област София, вид собственост- частна, Трайно предназначение на територия- земеделска, категория- 8, НТП- Нива, площ- 3450 кв. м, стар номер- 015010, със Заповед за одобрение на КККР РД-18-121/25.02.2020 г., издадена от Изпълнителен Директор на АГКК. Собственик е Петър Георгиев Башев по Нотариален акт, вписан с акт № 52, том VI, рег. №1651, дело №1132 от 2004г.

Целта на проекта е да се промени предназначението от земеделска земя в „За жилищно строителство“.

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 кота корниз; Максимален Кинт – 1,2; минимално озеленяване – мин 40%. (мин. 50% от тях е с висока дървесна растителност).

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.

# ОБЩИНА ИХТИМАН

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


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 застрояване /ПУП-ПЗ/ за ПИ 04892.15.10, м. Солюманица, с. Боерица, община Ихтиман, област София, промяна на предназначението от земеделска земя в„За жилищно строителство“.

2. Разрешава по чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ изработване Подробен устройствен план – плана за застрояване /ПУП-ПЗ/ за ПИ 04892.15.10, м. Солюманица, с. Боерица, община Ихтиман, област София, промяна на предназначението от земеделска земя в „За жилищно строителство“

Проектът на ПУП-ПЗ 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-ПЗ/

**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

**ЗАДАНИЕ**
**по чл.125, ал.1 и 2 от ЗУТ**
**ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП-ПЗ)**

**ОБЕКТ: Изработване на ПУП - План за застрояване (ПУП–ПЗ)**
**за имот 04892.15.10, м. „СОЛЮМАНИЦА“ по КККР**
**на с. Боерица, ЕКАТТЕ 04892, общ. Ихтиман, Софийска област**
**- промяна на предназначението от земеделска земя „За жилищно строителство“**

**Цел и обхват на проекта:**

Целта на проекта за ПУП-ПЗ е промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 04892.15.10 от земеделска земя за "Жилищно строителство".

Поземленият имот с идентификатор 04892.15.10 по КККР за землището на с. Боерица, ЕКАТТЕ 04892, общ. Ихтиман, Софийска област се намира в местност «СОЛЮМАНИЦА», вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 8, НТП Нива, площ 3450 кв. м. по КККР за з-ще с. Боерица, одобрена със заповед № РД-18-121/25.02.2020 г. на изпълнителния директор на АГКК. Транспортният досъп до имота се осъществява от изток и юг по селскостопански, горски, ведомствен път.

Собственик: ПЕТЪР ГЕОРГИЕВ БАШЕВ, ЕГН 5708145807

Документ за собственост: Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 52, том VI, рег. 1651, дело 1132 от 22.11.2004г., вписан в АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА-ИХТИМАН

Предвижда се застрояването да удовлетворява нормите и параметрите, определени с Общия устройствен план на Община Ихтиман за съответната устройствена зона Жм, в която попадат новите имоти. Новото застрояване да се разположи до ограничителната линия на застрояване в съответсвие с чл.75, ал.1 и ал.2, т.2 от Наредба №7/2003г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ при спазване на показателите за застрояване и предвижданията на ОУПО за зоната, в която попада имотът, а именно територии с устройствена категория „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” (Жм), с показатели:

**Максимална плътност на застрояване - до 40%**
**Максимален Кинт - до 1,2**
**Мин. озеленена площ – мин 40%** (мин. 50% от тях е с висока дървесна растителност)
**Максимална височина на застрояване – до 10 м. кота корниз**

Точното местоположение и площ на застрояване ще бъде уточнено с последваща виза за проектиране.

**НОРМАТИВНА УРЕДБА**

Искането за издаване на Разрешение за изработване на проект за ПУП-ПЗ се прави във връзка с чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ и чл. 17а, ал. 3 от ЗОЗЗ, за промяна на предназначението на имота без да се провежда процедура за утвърждаване на площадка за проектиране, поради наличието на влязъл в сила Общ устройствен план на Община Ихтиман.

**ИЗИСКВАНИЯ**

1. Да се спазят изискванията на Закона за устройство на територията, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, ЗОЗЗ, ЗКИР и др.

2. Проектът да бъде изработен върху актуална извадка от одобрените кадастрална карта карта и кадастрални регистри (КККР) за землището на с. Боерица и извадка от действащия кадастрален и регулационен план на с. Боерица, общ. Ихтиман в М 1:1000.

**Ноември, 2026 г.**

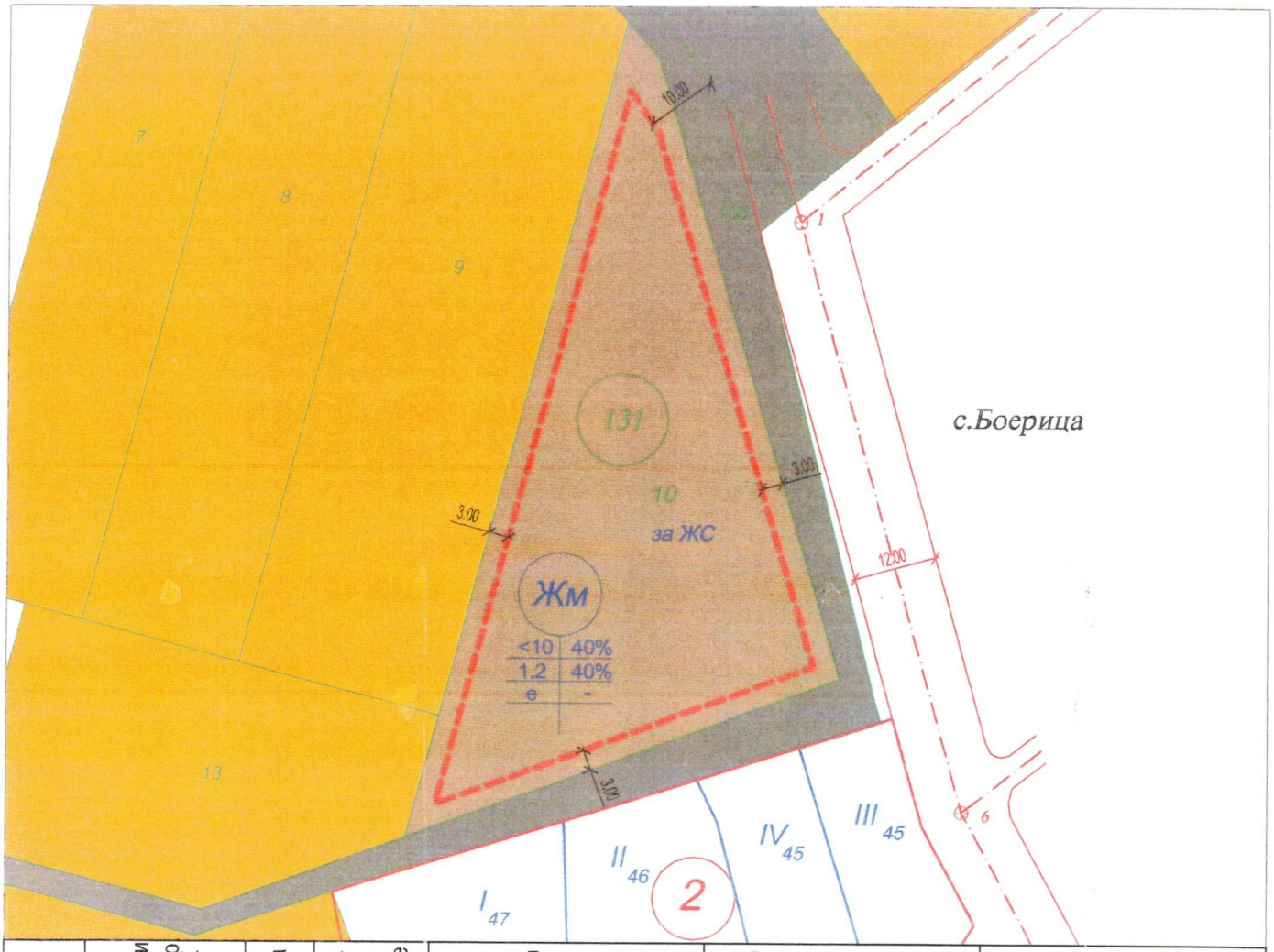
**В Ъ З Л О Ж И Т Е Л:** .....

Петър Георгиев Башев

# ОПОРЕН ПЛАН

*по чл. 125, ал. 3 от ЗУТ*

към задание по чл. 125, ал. 1 от ЗУТ за изработване на ПУП-ПЗ за поземлен имот
**04892.15.10** , м. "СОЛЮМАНИЦА" по КККР
на с.Боерица, ЕКАТТЕ 04892, общ. Ихтиман, Софийска област




| Номер масив | Номер на поземлен имот и /или на урегулир поземлен имот | Устройств. зона | Поземлен имот с установено предназначение | Етажност /височина в метри/ | | | Градоустройствени параметри | | | Начин на застрояване | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | задължи-телна | максимал-на | възможна "от - до" | Плътност застрояване | К инт | Мин. озеленена площ | Свободно е | Свързано в 2 съседни имота - Д | Свързано с |
| 15 | 04892.15.10 | Жм | нискоет. жилищно | | < 10 | | 40% | 1.2 | 40% | ● | | |

*ЛЕГЕНДА:*

Жм
<10 40%
1.2 40%
е -

*устройствена зона - Жм*

*жилищно застрояване*

*транспортна територия*

*земеделска територия*

*линия на застрояване*

*имоти от кадастралната карта на с.Боерица, общ. Ихтиман*

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Регистрационен № 08408
инж. МИЛЕН БОРИСОВ ЗАФИРОВ
Подпис .....
Секция: ГПГ
Части на проекта: по удостоверение за ППП
ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ППП ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА


Geodesy
**ЕТ „ИНТЕРФЕЙС - П. Казанлъклиев“**
*гр. София, кв. Слатина, ул."593" №2, вх.А, ателие 2*
*тел.: 02/872 30 53, e-mail: interface@abv.bg*


СЪГЛАСУВАЛ ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ПЕТЪР ГЕОРГИЕВ БАШЕВ

ЧЕРТЕЖ:

## ОПОРЕН ПЛАН

| | | |
|---|---|---|
| У-тел: | инж. П. Казанлъклиев | |
| Геодезия: | инж. М. Зафиров | |
| ДАТА 11.2026 г. | МАЩАБ 1:1000 | No 1/1 |

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес: ..... лв.
Пропорционална: ..... лв.
Обикн. такса: 3.00 лв.
Доп. такса: ..... лв.
Всичко: ..... лв.
Сметка № ..... от 2004 г.
Кв. № ..... от ..... г.

НОТАРИУС Соня ВЛАДИМИРОВА * 013 * Район на действие р.с. ИХТИМАН РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх.рег.№ ....1651..... от 19-11-04 г.
Акт № ..... том ..... дело № ..... г.
Партидна книга: том ..... стр. .....
Такса за вписване по ЗД: ..... лв.
Кв. № ..... от ..... г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

# НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 113 том VI рег. № 4668 дело № 965 от 2004 г.

Днес, на 19.11.2004г. /деветнадесети ноември две хиляди и четвърта година/, при мен СОНЯ ДОБРИНОВА ВЛАДИМИРОВА - НОТАРИУС в Ихтимански съдебен район, вписана под № 013 /тринадесети/ в регистъра на Нотариалната камара, в кантората ми, находяща се в град Ихтиман, улица "Иван Вазов" № 22, се явиха: ГЕОРГИ НИКОЛОВ ХРИСТОВ от София, притежаващ лична карта № издадена на 07.10.2000г. от МВР София, ЕГН - една страна и от друга: ПЕТЪР ГЕОРГИЕВ БАШЕВ от град София, притежаващ лична карта № издадена на 14.04.2000г. от МВР София, с ЕГН - след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор: ----------

1/ ГЕОРГИ НИКОЛОВ ХРИСТОВ П Р О Д А В А на ПЕТЪР ГЕОРГИЕВ БАШЕВ следния свой собствен земеделски недвижим имот: ----------

- НИВА с площ от 3.450 дка /три декара, четиристотин и петдесет квадратни метра/, осма категория, находяща се в землището на село Боерица, ЕКАТТЕ - 04892, община Ихтиман, област Софийска, в местността "СОЛЮМАНИЦА", съставляваща имот № 015010 /петнадесет хиляди, и десети/ по плана за земеразделяне на същото землище, при граници и съседи: имот № 015009 Нива насл. на Димитър Христов Павлов, имот № 059006 полски път на Общински остатък и имот № 015013 Нива насл. на Георги Занев Гроздев, за сумата от 100.00лв. /сто лева/, която сума продавачът заяви, че е получил от купувача, изцяло и в брой, още днес - при сключването на договора. ----------

Продавачът - ГЕОРГИ НИКОЛОВ ХРИСТОВ заяви, че единствен и легитимен собственик на продавания недвижим имот, че същия не е обременен с вещни тежести и ипотечни задължения и че по отношение на него няма висящи съдебни спорове, както и че не са извършвани обременителни и отчуждителни сделки с предмет същия имот в полза на трети лица, не са подписвани предварителни договори за продажба на този имот, както и че трети лица нямат каквито и да било права върху него. ----------

Данъчната оценка на така описания недвижим имот е 83.30лв. /осемдесет и три

лева и тридесет стотинки/, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 226 от ДПК, с изх. № 2308 - 717 от 07.09.2004г. на ТДД - София област, ДП - Ихтиман. ----------

2/ Купувачът - ПЕТЪР ГЕОРГИЕВ БАШЕВ заяви, че е съгласен и купува имота, подробно описан в пункт първи на договора, за цената и при условията, определени в същия пункт, като сумата от 100.00 лв. /сто лева/ е заплатил на продавача, изцяло и в брой, още днес - при сключването на договора. ----------

3/ Купувачът поема нотариалната такса по извършването на сделката. Държавната такса и местният данък са за сметка на Продавачите, които са освободени от заплащането им съгласно чл. 5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. ------

Като се уверих от представените документи, че продавачът е собственик на имота, предмет на настоящата сделка, че са спазени особените изисквания на закона, както и че страните в нотариалното производство не са неми, слепи, глухи или глухонеми, и след като същите ми заявиха, че нямат други документи от значение за тази сделка, освен представените и подробно описаните по - долу, а също така, че разбират правното значение на сделката, която сключват, съставих този нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението му, се подписа от тях и от мен - Нотариуса в шест еднообразни екземпляра, от които един - за нотариалното дело; един - за актовата книга на Нотариуса; един - за Службата по вписванията при Ихтимански районен съд; един - за ТДД София област, ДП - Ихтиман; един - за Общинска служба "Земеделие и гори" при община Ихтиман; и един - за купувача. ----------

За съставянето на нотариалния акт се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1. Нотариален акт № 47, том I, дело № 116 по описа за 06.02.1997г. на Ихтимански районен съд, подреден в книгите на Службата по вписванията при ИРС в том 63, стр. 206; 2. Скица с изх. № Ф00023 от 03.11.2004г., издадена от Общинска служба "Земеделие и гори" при община Ихтиман; 3. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 226 от ДПК, с изх. № 2308 - 717 от 07.09.2004г. на ТДД - София област, ДП - Ихтиман; 4. Декларации за гражданство и гражданско състояние по чл. 25, ал. 6 от ЗННД; 5. Декларации по чл.226, ал.1 от ДПК. ----------

ПРОДАВАЧ: КУПУВАЧ:

/Георги Николов Христов/ /Петър Георгиев Башев/

НОТАРИУС:

НОТАРИУС № 013 Соня ВЛАДИМИРОВА Район на действие р.с. ИХТИМАН РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ