



## ОБЩИНА ПИРДОП – СОФИЙСКА ОБЛАСТ

2070 град Пирдоп, площад „Тодор Влайков” № 2; тел.: 07 181 / 52 42, факс: 07 181 / 57 01

<http://www.pirdop.bg/> e-mail: [obshtina.pirdop@gmail.com](mailto:obshtina.pirdop@gmail.com); [obshtina@pirdop.bg](mailto:obshtina@pirdop.bg)

ДО  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ  
гр. ПИРДОП

<b>ОБЩИНА ПИРДОП</b>
Регистрационен индекс и дата
9002-58 / 06.07.2021

### ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

#### ОТ АНГЕЛ ГЕРОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ПИРДОП

**ОТНОСНО:** Допускане на процедура по изработване на подробен устройствен план в обхват план за регулация и застрояване за поземлен имот, с идентификатор 56407.138.47 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Община Пирдоп, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.06.2016г. по реда на чл. 124а, ал.1 от Закона за устройство на територия

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Пирдоп е подадено заявление за изменение на подробен устройствен план вх. № 7000-223/30.06.2021г. в обхват поземлен имот с идентификатор 56407.138.47 по КК и КР на Община Пирдоп от „СТАР СИТИ ПАРК” ЕООД, ЕИК 206139069, представлявано и управлявано от Христо Близнаков със седалище и адрес на управление гр. София, Община Столична, Район Люлин, ул. Луи Пастър № 30, собственик на поземлен имот с идентификатор 56407.138.47 по КК и КР на Община Пирдоп, видно от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 22, т. I, рег. № 255, дело № 20/12.02.2021г., Служба по вписвания, Вписване по ЗС/ПВ, вх. Рег. № 108, акт № 81, т. I, дело № 60/2021г., Партида: 39367 и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 31, т. I, рег. № 326, дело № 28/23.02.2021г., Служба по вписвания, Вписване по ЗС/ПВ, вх. Рег. № 147, акт № 104, т. I, дело № 81/2021г., Партида: 39688.

Съгласно разпоредбата на чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ е представено Задание, с приложен опорен план, съставено по реда на чл. 125 от ЗУТ.

Изготвено и приложено е становище от Главен архитект на Община Пирдоп.

Предвид посоченото по - горе, предлагам Общински съвет – Пирдоп да вземе следното

**РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11, от Закона за местното самоуправление и местната администрация и във връзка с чл.124а, ал.1, ал. 5, чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/:

1. Одобрява представеното Задание, изготвено по реда на чл. 125 от Закона за устройство на територията, с което се обосновава необходимостта за изработването на плана в обхвата на поземлен имот с идентификатор 56407.138.47 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Община Пирдоп, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.06.2016г. и съдържа информация за сроковете и етапите за изработване;
2. Разрешава на „СТАР СИТИ ПАРК“ ЕООД, ЕИК 206139069 , представлявано и управлявано от Христо Иванов Близнаков със седалище и адрес на управление гр. София, Община Столична, Район Люлин, ул. Луи Пастьор № 30 в качеството и на заинтересувано лице – собственик на поземления имот за своя сметка да изработи проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване в обхват поземлен имот с идентификатор 56407.138.47 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Община Пирдоп, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.06.2016г.

С уважение,

**Ангел Геров**  
Кмет на Община Пирдоп

Заличени данни съгласно общия регламент  
на личните данни / Регламент ЕС2016/879 ЗЗЛД

## СТАНОВИЩЕ

от

арх. Петър Ковачев – Главен архитект на Община Пирдоп

**ОТНОСНО:** Допускане на процедура по изработване на подробен устройствен план в обхват план за застрояване за имот, с идентификатор 56407.138.47 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Община Пирдоп, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.06.2016г. по реда на чл. 124а, ал.1 от Закона за устройство на територия

### 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

Настоящото становище е изготвено във връзка със заявление за изменение на подробен устройствен план вх. № 7000-223/30.06.2021г. /Приложение № 1/ в обхват поземлен имот с идентификатор 56407.138.47 по КК и КР на Община Пирдоп, вид на територията – земеделска и начин на трайно ползване нива. Предвид, че поземления имот се намира извън границите на регулационния план на гр. Пирдоп, представлява неурбанизирана територия и е първи подробен устройствен план правомощията по издаване на разрешение за изработване на подробен устройствен план са на Общински съвет – Пирдоп, съгласно разпоредбата на чл. 124а, ал. 1 от Закона за устройство на територията.

### 2. ОТНОСНО СОБСТВЕНОСТТА НА ИМОТА:

Поземлен имот с идентификатор 56407.138.47 по кадастралната карта и кадастралните регистри на Община Пирдоп, одобрени със Заповед № РД-18-52/21.06.2016г. е собственост на „СТАР СИТИ ПАРК“ ЕООД, ЕИК 206139069, представлявано и управлявано от Христо Близнаков със седалище и адрес на управление гр. София, Община Столична, Район Люлин, ул. Луи Пастьор № 30, видно от: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 22, т. I, рег. № 255, дело № 20/12.02.2021г., Служба по вписвания, Вписване по ЗС/ПВ, вх. Рег. № 108, акт № 81, т. I, дело № 60/2021г., Партида: 39367 – за поземлен имот с идентификатор 56407.138.4 по КК и КР на Община Пирдоп. /Приложение № 2/, Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 31, т. I, рег. № 326, дело № 28/23.02.2021г., Служба по вписвания, Вписване по ЗС/ПВ, вх. Рег. № 147, акт № 104, т. I, дело № 81/2021г., Партида: 39688 - за поземлен имот с идентификатор 56407.138.38 по КК и КР на Община Пирдоп /Приложение № 3/.

### 3. ОТНОСНО КОМПЛЕКТОВАНOST НА ИСКАНЕТО:

Искането е придружено със Задание, съставено по реда на чл. 125 от ЗУТ./Приложение № 4/

Заданието е съставено от Възложителя и обосновава необходимостта от изработването на плана и съдържа изисквания относно териториалния му обхват, сроковете и етапите на изработване.

Представено е Решение № СО-66-ПР/2021г. За преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, подписано от Директора на РИОСВ-София /Пролижение № 5/, което покрива и надхвърля изискванията на чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

Към искането е приложено Писмо, изх. № 53-00-5839/17.06.21г. от МРРБ-АПИ за одобряване на транспортно – комуникационен план./Приложение № 6/

#### **4. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО НАМЕРЕНИЕ:**

Основното инвестиционно намерение на Възложителите към днешна дата е да се изградят магазини със складове. Строежът ще се реализира в рамките на поземлени имоти с идентификатори 56407.138.47 (обединени 56407.138.4 и 56407.138.38) и 56407.138.5 град Пирдоп, община Пирдоп с обща площ 12 696 м<sup>2</sup>. Имот 56407.138.47 е с трайно предназначение – земеделска земя, нива. Имот 56407.138.5 е с трайно предназначение – урбанизирана територия. Имотът е собственост на „Стар Сити Парк“ ЕООД. В рамките на сградата ще се изградят пет търговски обекта(магазини), със самостоятелни входове и складове. Магазин №1 за дрехи и обувки, ще бъде със застроена площ 600,93 м<sup>2</sup>. Магазин №2 за обувки, ще бъде със застроена площ 306,80 м<sup>2</sup>. Магазин №3 за строителни материали, ще бъде със застроена площ 2048,92 м<sup>2</sup>. Магазин №4 за дрехи и обувки, ще бъде със застроена площ 1082,78 м<sup>2</sup>. Магазин №5 за битови стоки, ще бъде със застроена площ 1232,96 м<sup>2</sup>.

Към търговската сграда се предвижда наземен паркинг за лекотоварни автомобили за клиенти, разположен в северната част на имота. Паркингът ще разполага със 81 бр. паркоместа, като част от тях (4%) са за хора с увреждания. Общата застроена площ на паркинга ще бъде 2300 кв.м.

Присъединяването на обектите към електропреносната мрежа ще се реализира от предвидения за изграждане бетонен комплексен трансформаторен пост (БКТП) в поземлен имот с идентификатор 56407.138.23 с кабелно захранване 20 kV.

Водоснабдяването ще се извърши чрез поставянето на допълнителен втори измервателен уред във одобрената водомерна шахтана поземлен имот с идентификатор 56407.138.23 поп КК и КР на Община Пирдоп.

Отоплението на обектите за всеки магазин е както следва:

-магазин 1 - Климатизация с мини сплит системи и ел. конвектори. Вентилацията е с рекуперативен бокс;

-магазин 2 - Климатизация с VRF система и ел. конвектори. Вентилацията е със смукателна вентилационна инсталация с рекуперативен бокс;

-магазин 3 - Климатизация с VRF система и ел. конвектори. Вентилацията е със смукателна вентилационна инсталация с рекуперативен бокс;

-магазин 4 - Климатизация с мини сплит системи и ел. конвектори. Вентилацията е проточно смукателна вентилационна инсталация с рекуперативен бокс;

-магазин 5 - Климатизация с VRF система и ел. конвектори.

Инвестиционното предложение се отнася за поземлени имоти с идентификатори 56407.138.4, 56407.138.5 и 56407.138.38, град Пирдоп, община Пирдоп. В имотите ще бъдат изградени пет търговски обекта(магазини), обединени в един обем със самостоятелни складове.

## 5. ОТНОСНО ПОДРОБНИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН:

Съгласно одобрения, но невлязъл в сила Общ устройствен план на гр. Пирдоп поземлен имот 56407.138.47 по КК и КР на Община Пирдоп попада в устройствена зона Смф, с предвидени следните показатели по устройство на територията: Плътност на застрояване (Пзастр.) -50%, Коефициент на интензивност на застрояването (Кинт) – 1.5, Плътност на озеленяване (Позел) – 30%, като височината не се нормира (доказва се с ПУП).

Съгласно Чл. 19. (1) от Правила и нормативи по прилагането на ОУП на Община Пирдоп (ПНПОУП на Община Пирдоп) при изработването на подробните устройствени планове за самостоятелните структурни единици и за самостоятелните терени в новоурбанизираните територии, урегулираните поземлени имоти в смесените многофункционални устройствени структури/зони се устройват и застрояват съгласно показателите посочените в Приложение 1. Съгласно чл. 20 от ПНПОУП на Община Пирдоп в границите на Смесена многофункционална устройствена структура (Смф) е допустимо свободно, групово (комплексно) и свързано застрояване.

Предвид разпоредбата на чл. 21 от ПНПОУП на Община Пирдоп в устройствена зона **Смф** се допуска изграждането на: 1. сгради за производствени и обслужващи дейности; 2. сгради със смесено предназначение и сгради за временно и постоянно обитаване; 3. обекти на административното и общественото обслужване; **4. търговия, обществено хранене и битови услуги**; 5. подземни паркинги и гаражи; 6. мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за обслужване на сградите и другите обекти, както и на други благоустройствени мероприятия; 7. обекти за спорт, отдих и рекреация, разположени в партерните нива или в самостоятелни сгради.

Съгласно чл. 22 от ПНПОУП на Община Пирдоп (1) В устройствена зона Смф **не се допускат** обекти за дейности с вредни отделения и влияния. (2) **Изпълняват се** всички изисквания за изграждане на достъпна среда. (3) **Минимум половината от новопредвидените озеленени площи в смесените многофункционални устройствени структури следва да са с висока дървесна растителност.** (4) Необходимите места за паркиране и гариране за обектите, предвидени за изграждане в УПИ се осигуряват при спазване на изискванията на чл. 24 от Наредба № 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-Общ устройствен план на Община Пирдоп 139 транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ бр. бр. 86 от 1 октомври 2004 г., попр. ДВ. бр.93 от 19 октомври 2004 г.)

## 6. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА:

1. Към проектната документация да се представи: ПУП-ПЗ, съдържащ:

- Транспортно комуникационен план, съгласуван с съответните компетентни органи за обособяване на вход-изход към имота;
- Схема на захранването на имота с електрическа енергия в т.ч. и местоположение на трафопост;
- Схема на захранването на имота с вода и отвеждане на битовите и атмосферни

води;

2. Проектът да се изработи в съответствие с изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, Наредба №8 за ОСУСП и останалите подзаконовни нормативни актове.

**Приложения:**

1. Заявление за изменение на подробен устройствен план вх. № 7000-223/30.06.2021г.;
2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 22, т. I, рег. № 255, дело № 20/12.02.2021г., Служба по вписвания, Вписване по ЗС/ПВ, вх. Рег. № 108, акт № 81, т. I, дело № 60/2021г., Партида: 39367 – за поземлен имот с идентификатор 56407.138.4 по КК и КР на Община Пирдоп;
3. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 31, т. I, рег. № 326, дело № 28/23.02.2021г., Служба по вписвания, Вписване по ЗС/ПВ, вх. Рег. № 147, акт № 104, т. I, дело № 81/2021г., Партида: 39688 - за поземлен имот с идентификатор 56407.138.38 по КК и КР на Община Пирдоп
4. Задание, съставено по реда на чл. 125 от ЗУТ;
5. Решение № СО-66-ПР/2021г. За преценяване на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, подписано от Директора на РИОСВ-София;
6. Писмо, изх. № 53-00-5839/17.06.21г. от МРРБ-АПИ за одобряване на транспортно – комуникационен план;
7. Удостоверение за приемане на проект за КК и КР № 25-109876-19.04.2021;
8. Скица на поземлен имот № 15-552288-26.05.2021г.

Главен архитект на Община Пирдоп:





## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

1618, кв."ПАВЛОВО", Ул. "МУСАПА" №1, 02/8188394; 9556187,  
sofia.oblast@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

### ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА КККР

за изменение на КККР за поземлени имоти с идентификатори: **56407.138.38, 56407.138.4**

Гр. Пирдоп, общ. Пирдоп, обл. София

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени

със Заповед: № РД-18-52/21.06.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Изменението се състои в:

#### Заличени обекти от КККР:

- Поземлен имот с идентификатор **56407.138.38**: последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **09.03.2021 г.**, Адрес на поземления имот: **местност ДЕКИЛИТАШ**, площ: **2503** кв. м, трайно предназначение на територията: **Земеделска**, начин на трайно ползване: **Нива**, собственици: **206139069, "СТАР СИТИ ПАРК" ЕООД**, Ид. част 1/1 от правото на собственост, Нотариален акт № 104 том I рег. 147 дело 81 от 23.02.2021г., издаден от Служба по вписванията гр.Пирдоп
- Поземлен имот с идентификатор **56407.138.4**: последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **22.02.2021 г.**, Адрес на поземления имот: **местност ДЕКИЛИТАШ**, площ: **4205** кв. м, трайно предназначение на територията: **Земеделска**, начин на трайно ползване: **Нива**, собственици: **206139069, "Стар Сити Парк" ЕООД**, Няма данни за идеалните части, Нотариален акт № 81 том I рег. 108 дело 60 от 12.02.2021г., издаден от Служба по вписванията гр.Пирдоп

#### Нанасяне на нов обект в КККР:

- Поземлен имот с проектен идентификатор **56407.138.47**, проектна площ: **6708** кв. м, трайно предназначение на територията: **Земеделска**, начин на трайно ползване: **Нива**; Съседни: **56407.138.43, 56407.139.40, 56407.138.37, 56407.138.10, 56407.138.9, 56407.7.54, 56407.138.5, 56407.138.3**

Координатна система ККС2005



М 1:2500

Издадено въз основа на  
заявление с входящ № 01-174768-31.03.2021 г.



## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188394; 9556187,  
sofia.oblast@cadastre.bg, БУЛСТАТ: 130362903

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-552288-26.05.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **56407.138.5**

Гр. Пирдоп, общ. Пирдоп, обл. София

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-52/21.06.2016 г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **09.12.2020 г.**

Адрес на поземления имот: **гр. Пирдоп**

Площ: **5988 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Прецизиен идентификатор: няма  
Номер по прецедент: няма

Скица № 15-552288-26.05.2021 г. издадена въз основа на  
заявление № 01-279281-26.05.2021 г.

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO  
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR" E  
DN: OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, O="AGENTSIA PO GEODEZIA  
KARTOGRAFIA I KADASTAR", L=Soфия, C=BG, CN="AGENTSIA PO  
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", DC=qualified-legal-ca

МАПКАД ЕООД





Съседни: **56407.138.47, 56407.138.9, 56407.138.8, 56407.7.54, 56407.138.23**

Собственици по данни от КРНИ:

**1. 206139069, "СТАР СИТИ ПАРК" ЕООД**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 58 том VII рег. 1538 дело 761 от 11.11.2020г., издаден от Служба по вписванията гр.Пирдоп

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

**няма данни**

**Сгради, които попадат върху имота**

**няма данни за сгради**



Скиц № **552288** 26.05.2021 г. издадена въз основа на  
заявлени № **01-279281**-26.05.2021 г.

МАПКАД ЕООД