



До Общински съвет град Садово

ОБЩИНА САДОВО	Деловодство
Област Пловдивска	
Изх.№: 18-00-193	
Дата: 09.12.2025г.	

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО

Относно: Разрешение за изработване на ПУП-План за Регулация и Застрояване в обхвата на ПИ 36676.213.3 с площ от 4789 кв.м и НТП - „за стопански двор“, местност „Изгорялата воденица“ по КККР на землището на село Катунца, община Садово, област Пловдивска за процедура за урегулиране на поземлен имот с отреждане за „къща за гости със заведение за обществено хранене“, даване на предварително съгласие за изработване на парцеларен план за транспортен достъп през ПИ 36676.21.206 и ПИ 36676.22.282, двата с НТП - „за селскостопански, горски, ведомствен път“ и за премостване на канал, представляващ ПИ 36676.213.208 с НТП - напоителен канал.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на община Садово със заявление с вх.№90-00-147 от 04.04.2025г.и допълнително внесена информация към вх.№90-00-147(1) от 27.11.2025г. чрез пълномощник Николай Съртоманлиев с ЕГН [REDACTED] от град Пловдив са входирани за разглеждане Техническо задание и Скица-предложение за Подробен Устройствен План – План за Регулация и Застрояване (ПУП-ПРЗ) за процедура за урегулиране на ПИ 36676.213.3 с отреждане на урегулиран поземлен имот за „къща за гости със заведение за обществено хранене“, Техническо задание и Парцеларен план-предложение за транспортен достъп през ПИ 36676.21.206 и ПИ 36676.22.282, и за премостване на напоителен канал, представляващ ПИ 36676.213.208.

Приложени са документ за собственост, актуална скица на имота, скица-предложение по смисъла на чл.135, ал2 от ЗУТ, Парцеларен план-предложение за транспортен достъп, Технически задания и Решение № 10 от Протокол № 15/21.11.2025г. на ОЕСУТ община Садово.

Предложението предвижда:

1. С процедурата за урегулиране на части от ПИ 36676.213.3 да се обособят два нови имота, като:
 - нов ПИ 36676.213.5 ще се урегулира в УПИ 213.5, за къща за гости със заведение за обществено хранене;
 - нов ПИ 36676.213.6 за обособяване на обслужващ път;
2. Даване на предварително съгласие на части от ПИ 36676.21.206 и ПИ 36676.22.282 с НТП - „за селскостопански, горски, ведомствен път“ от землището на село Катунца, общинска собственост да им се промени предназначението.
3. Даване на съгласие за премостване на част от ПИ 36676.213.208 с НТП - „за напоителен канал“ от землището на село Катунца, общинска собственост върху площ от 111 кв.м.

Предвид изложените мотиви и на основание чл.21, ал. 1, т.11 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.124а, ал1 и ал.5 и чл.16а от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и чл.28, ал.2 от Правилника за Прилагане на ЗОЗЗ, предлагам Общински съвет-Садово да вземе следното:

РЕШЕНИЕ :

1. На основание чл.21,ал.1,т.11 от ЗМСМА в съответствие с чл.124б, ал.1 от ЗУТ **одобрява** представените от заявителя Задания по чл.125 от ЗУТ, неразделна част от настоящото решение.

2. На основание чл.21,ал.1,т.11 от ЗМСМА в съответствие с чл.124а, ал.1 и ал.5 от ЗУТ и чл.28, ал.2 от ППЗОЗЗ Общински съвет дава разрешение да се изработи Подробен Устройствен План – План за Регулация и Застрояване (ПУП-ПРЗ) във връзка с процедура за урегулиране на част от ПИ 36676.213.3 с площ от 4419кв.м. по КККР на село Катунца с НТП - „за стопански двор“ с отреждане на урегулирания поземлен имот за „къща за гости със заведение за обществено хранене“, а останалата част от имота с площ от 370 кв.м. да се ползва за обслужващ път и план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура съгласно чл.108,ал5, чл.110,ал1,т1 от ЗУТ. Приема определената със Скица-предложение по смисъла на чл.135, ал.2 от ЗУТ устройствена зона „Жм“, с нетни устройствени показатели $Pz \leq 60\%$, Кинт-1.2, $Poz \geq 40\%$, $H \leq 10m$. и е-„свободно застрояване“.

Проектите да се изготвят от правоспособни проектантски съгласно чл.230,ал.1 от ЗУТ и чл.6 и чл.29, ал.1 от ЗКАИИП и да отговарят на изискванията на Наредба №8/2001г за ОСУСП и Наредба №7/2003г за ПНУОВТУЗ на МРРБ. Да бъдат съобразени с нормативните изисквания, с теренните дадености и изградената инфраструктура и сгради на място. Проектите да изследват и отразят налични имоти със сменено предназначение или за такива в процедура, находящи се в санитарната зона на обекта.

Проектите да отговарят на изискванията на чл.21 и чл.24 от ЗОЗЗ.

Проектите да се представят в община Садово за разглеждане от ЕСУТ в графичен и цифров (CD) вид в подходящ мащаб (1:1000/1:2000)), цветни, с един оригинал на недеформируема прозрачна основа и две копия на хартия, изготвени върху цифрова извадка от КККР на землището село Катунца и се спазят изискванията на чл.60 и чл.63 от ЗУТ .

За осъществяване на транспортна връзка е необходимо обособяване на новообразувани улици/пътища (ако се предвиждат такива) да бъдат разширени до размер минимум 9.00м, а улици-„тупик“ с ширина съгласно чл.81 от ЗУТ;

Проекта да се съобрази с изискванията на РИОСВ при спазване изискванията на ЗООС.

Да се представи здравно заключение издадено по реда на чл.18 от Наредба №36 от 2009г за условията и реда за упражняване на държавен здравен контрол.

Проекта да се окомплектова с геодезично заснемане, актуални скици и ситуации на имотите и транспортно-комуникационна схема-пътна част, съгласувана с ОД на МВР град Пловдив.

С план-схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура да се определят сервитутните им ивици и същите съгласуват с експлоатационните дружества на основание чл.128, ал.6 от ЗУТ.

3. Възлага на Възложителя да проведе процедура по промяна предназначението на имоти-общинска собственост във връзка с изготвянето на проекти на техническата инфраструктура от името на общината за изготвяне на ПУП - Парцеларен План с цел осигуряване на транспортен достъп до имота (ПИ 36676.213.3) за части от ПИ 36676.21.206 и ПИ 36676.22.282 с НТП-„за селскостопански, горски, ведомствен път“ от землището на село Катунца, общинска собственост, както и да представлява общината при съгласуване и одобряване пред съответните институции.

4. Дава съгласие за премостване на част от ПИ 36676.213.208 с НТП -„за напоителен канал“ от землището на село Катунца, общинска собственост върху площ от 111 кв.м.

Проектите да се съгласуват със съответните администрации, а при необходимост и със специализираните контролни органи и експлоатационни дружества съгласно чл.128, ал.6 от ЗУТ.

Да се представят трасировъчни данни и площи на новообразувания УПИ и ПИ и се предвидят съответно нови имотни номера.

Общинска съвет определя срок на валидност на предварителното съгласие – 3 /три/ години.

5. Настоящото решение да се разгласи съгласно ~~чл.~~ 124б, ал.2 от ЗУТ.

КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО:

(Димитър Здравков)



ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:

(арх. ~~Златко~~ Конов)

П.Г/З.К



ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА
ПРИ ОБЩИНА САДОВО
съгласно Заповед №310 от 27.10.2025 год. на кмета на Община Садово

ПРЕПИС

ПРОТОКОЛ
№ 15
Заседание на 21.11.2025 г. Решение: 10

ПРЕДСЕДАТЕЛ: арх. Златко Конов

По заявление рег. индекс .№ 90-00-147 от 04.04.2025г. и допълнително внесена информация към вх.№90-00-147(1) от 27.11.2025г. от „СИРИО БГ“ ЕООД, чрез пълномощник Николай Съртоманлиев

ОТНОСНО: Разглеждане на Техническо задание и Скица-предложение за Подробен Устройствен План – План за Регулация и Застрояване (ПУП-ПРЗ) за процедура за урегулиране на ПИ 36676.213.3 с отреждане на урегулиран поземлен имот за „къща за гости със заведение за обществено хранене“, Техническо задание и Парцеларен план-предложение за транспортен достъп през ПИ 36676.21.206 и ПИ 36676.22.282, и за премостване на напоителен канал, представляващ ПИ 36676.213.208.

Докладва арх. Златко Конов

МОТИВИ: На основание чл. 125, ал.1 и ал.2, в съответствие с чл.124а, ал.5 от ЗУТ е представено за разглеждане Техническо задание и Скица-предложение за Подробен Устройствен План – План за Регулация и Застрояване (ПУП-ПРЗ) за процедура за урегулиране на ПИ 36676.213.3 с отреждане на урегулиран поземлен имот за „къща за гости със заведение за обществено хранене“, Техническо задание и Парцеларен план-предложение за транспортен достъп през ПИ 36676.21.206 и ПИ 36676.22.282, и за премостване на напоителен канал, представляващ ПИ 36676.213.208.

Предложението предвижда:

1. С процедурата за урегулиране на части от ПИ 36676.213.3 да се обособят два нови имота, като:

- нов ПИ 36676.213.5 ще се урегулира в УПИ 213.5, за къща за гости със заведение за обществено хранене;

- нов ПИ 36676.213.6 за обособяване на обслужващ път;

2. Даване на предварително съгласие на части от ПИ 36676.21.206 и ПИ 36676.22.282 с НТП - „за селскостопански, горски, ведомствен път“ от землището на село Катунница, общинска собственост да им се промени предназначението.

3. Даване на съгласие за премостване на част от ПИ 36676.213.208 с НТП - „за напоителен канал“ от землището на село Катунница, общинска собственост върху площ от 111 кв.м.

Експертният съвет по устройство на територията, след като разгледа техническото задание и скицата-предложение, взе следното:

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 125, ал.2 и ал.2, съгласно чл.124а, ал.5 на ЗУТ, приема като технически и нормативно допустимо представеното техническо задание и скица предложение за изготвяне на Подробен Устройствен План – План за Регулация и Застрояване (ПУП-ПРЗ) за процедура за урегулиране на ПИ 36676.213.3 с отреждане на

урегулиран поземлен имот за „къща за гости със заведение за обществено хранене“, Техническо задание и Парцеларен план-предложение за транспортен достъп през ПИ 36676.21.206 и ПИ 36676.22.282, и за премостване на напоителен канал, представляващ ПИ 36676.213.208, съгласно което се предвижда урегулиране на част от ПИ 36676.213.3 с площ от 4419 кв.м. по КККР на село Катунца с НТП - „за стопански двор“ с отреждане на урегулирания поземлен имот за „къща за гости със заведение за обществено хранене“, а останалата част от имота с площ от 370 кв.м. да се ползва за обслужващ път и план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура съгласно чл.108,ал5, чл.110,ал1,т1 от ЗУТ. Приема определена със Скица-предложение по смисъла на чл.135, ал.2 от ЗУТ устройствена зона „Жм“, с нетни устройствени показатели Пз<60%, Кинт-1.2, Поз >40% , Н <10м. и е-„свободно застрояване“.

Приема Възложителя да проведе процедура по промяна предназначението на имоти - общинска собственост във връзка с изготвянето на проекти на техническата инфраструктура от името на общината за изготвяне на ПУП - Парцеларен План с цел осигуряване на транспортен достъп до имота (ПИ 36676.213.3) за части от ПИ 36676.21.206 и ПИ 36676.22.282 с НТП-„за селскостопански, горски, ведомствен път“ от землището на село Катунца, общинска собственост, както и да представлява общината при съгласуване и одобряване пред съответните институции.

На основание чл.124а, ал.1 на ЗУТ, ОЕСУТ предлага на Кмета на община Садово да изготви предложение до Общински съвет град Садово одобряване на техническото задание и скицата-предложение и разрешаване изготвянето на проект за ПУП-ПРЗ.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Гл. архитект:

/арх. Златко Конов/

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

по чл.125, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, съгласно чл.124а, ал.5 от ЗУТ

към искане за разрешение изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП-ПРЗ/ на ПИ с идентификатор 36676.213.3, местност "Изгорялата воденица" (За стопански двор), по КК и КР на с. Катунца, общ. Садово, обл. Пловдив, с цел образуване на нов урегулиран поземлен имот /УПИ/ за къща за гости със заведение за обществено хранене.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ И СОБСТВЕНИК:

„СИРИО БГ“ ЕООД , ЕИК 122055783, с адрес

Документ за собственост: н.а. № 50, том 11, рег. 3285, дело 1953 от 07.08.2018 г., издаден от СЛУЖБАТА ПО ВПИСВАНИЯ-Асеновград

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

А. Необходимост от изработване на проект за ПУП-ПРЗ :

Настоящото техническо задание се изготвя по искане на възложителя, поради настъпили промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е била съставена и одобрена със Заповед РД-18-740/22.10.2019г. на Изпълнителния директор на АГКК, КК за с. Катунца, м. "Изгорялата воденица", общ. Садово.

С него се предвижда изготвяне на ПУП-ПРЗ на ПИ с идентификатор 36676.213.3, местност "Изгорялата воденица" (За стопански двор) по КК и КР на с. Катунца, общ. Садово, обл. Пловдив, с цел образуване на нов урегулиран поземлен имот /УПИ/: УПИ 213.5, къща за гости със заведение за обществено хранене и ПИ 213. пътна инф-ра. Предвижда се право на преминаване през ПИ 36676.213.208 и ПИ 36676.22.194 и двата с НТП Напоителен канал, собственост на общ. Садово, с цел осигуряване на по-добра транспортно-комуникационна връзка на новообразувания УПИ.

Б. Характеристика на района на разработката:

Проектната територия представлява ПИ с идентификатор № 36676.213.3, с площ 4 789 кв.м. и начин на трайно ползване: За стопански двор, в местност "Изгорялата воденица" по КК и КР на с. Катунца, общ. Садово. Границите на имота по скицата, приложена към настоящото техническо задание, са следните;

- на изток с ПИ с ИД 36676.213.208- напоителен канал.
- на запад с ПИ с ИД 36676.213.213- гори и храсти в земеделска земя.
- на север с ПИ с ИД 36676.213.2- земеделска земя-нива и ПИ с ИД 36676.213.213- гори и храсти в земеделска земя .
- на юг с ПИ с ИД 36676.213.4- земеделска земя-нива и ПИ с ИД 36676.213.213- гори и храсти в земеделска земя .

До имота няма осигурен транспортен достъп.

В. Териториален обхват и техническа инфраструктура:

Проектно-проучвателните работи обхващат изцяло и само ПИ с идентификатор 36676.213.3, местност "Изгорялата воденица" с площ от 4 789 кв. м., с цел образуване на нов урегулиран поземлен имот. Контактните територии са: от една страна ПИ с НТП Гори и храсти в земеделска земя, от две страни ПИ с НТП Нива и от една страна ПИ с НТП Напоителен канал.

При изготвянето на настоящият проект се има в предвид, че за осигуряване на добра транспортно-комуникационна връзка на новообразувания урегулиран поземлен имот е необходимо да се отдели част от имота предмет на настоящата разработка за пътна инф-ра с габарит от 9,00м. / пътно платно 6,00м., тротоари 1,50м. от двете страни/, както и да се предвиди право на преминаване през ПИ 36676.213.208 и ПИ 36676.22.194 и двата с НТП Напоителен канал, собственост на общ. Садово.

I. ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

Планът за регулация предвижда от ПИ с идентификатор 36676.213.3, местност "Изгорялата воденица" по КК и КР на с. Катунца, да се образува нов урегулиран поземлен имот /УПИ/: УПИ 213.5, къща за гости със заведение за обществено хранене. Вътрешните регулационни линии се поставят в съответствие с имотните граници, а уличната регулационна линия от изток минава на 9,00м. от имотната граница навътре, с цел образуване на нов проектен поземлен имот 36676.213.6- пътна инфраструктура.

Инвестиционното намерение е новообразувания урегулиран поземлен имот да осигури по-големи възможности за инвестиционна инициатива за строителство в устройствена зона Жм (зона с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10 м)), с осигурена добра транспортно-комуникационна връзка.

II. ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

Застрояването е предвидено да бъде свободно, нискоетажно застрояване, по ограничителните линии на застрояване и нормите за зона "Жм" посочени в матрицата, като всички необходими за правилното функциониране на бъдещите сгради, инженерни мрежи и съоръжения ще бъдат разположени в границите на новопроектирания УПИ.

Планът за застрояване на новообразуван УПИ 213.5, къща за гости със заведение за обществено хранене, предвижда ново свободно нискоетажно застрояване с допустимите показатели за устройствена зона „Жм“.

Отстоянията на застрояването до регулационните линии са: 1. Към странична регулация на 3,00 м.; 2. Към регулация представляваща дъно на 5,00 м. и 3. Към улица на 3,00м.

Не се предвижда свързано застрояване спрямо съседни имоти.

III. УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

Съгласно чл.19 , ал.1 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ от 2003 г. се определя зона „Жм“ за нискоетажно жилищно застрояване със следните показатели:

Височина- до 10м.; Кинт. ≤ 1,2; Пзастр. ≤ 60%; Позел. ≥ 40%,

Начин на застрояване – свободно, определено с ограничителни линии на застрояване - е

Паркиране в границите на новообразуван УПИ.

IV. ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

- Площ на ПИ 36676.213.3 – **4 789 кв.м.**
- УПИ 213.5, къща за гости със заведение за обществено хранене е с площ – **4 419 кв.м.**
- ПИ с идентификатор 36676.213.6, пътна инфраструктура е с площ- **370 кв.м.**

Проекта за ПУП-ПРЗ ще бъде придружен с необходимите схеми на инженерната инфраструктура и комуникационно-транспортно обслужване, геодезично заснемане и трасировъчен план.

Скицата-предложение е изготвена върху извадка от КК и КР за ПИ с ИД 36676.213.3, местност “Изгорялата воденица“, с. Катунница, общ. Садово в М 1:1000.

При изготвянето на проекта за ПУП-ПРЗ, да се спазват изискванията на действащата нормативна уредба- Закона за устройство на територията, Наредба №7/2003 г. за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, обн., ДВ. Бр.57/2001 г., Закона за кадастъра и имотния регистър.

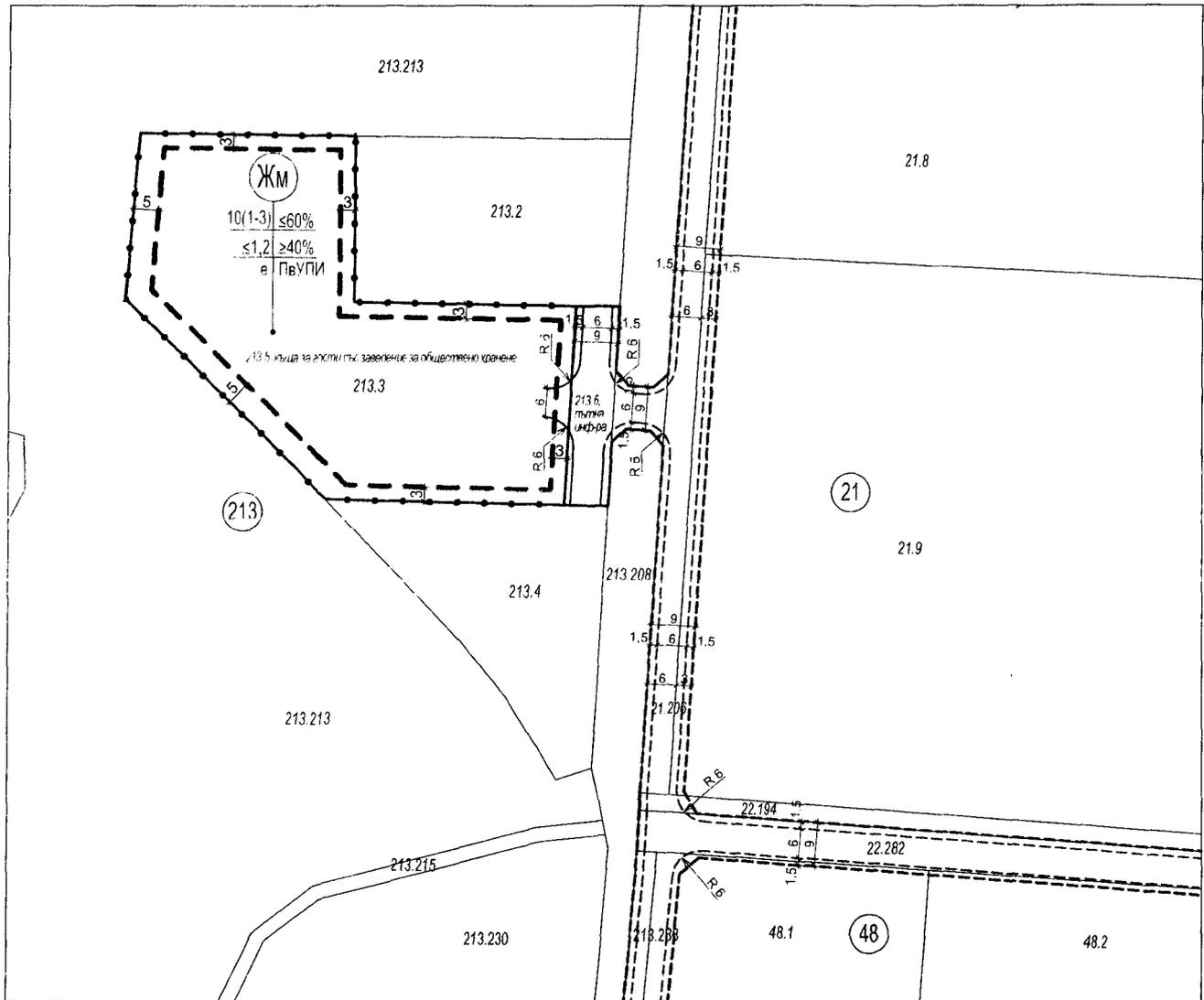
Изготвил:.....

Съгласувал:

/„СИРИО БГ“ ЕООД/



СКИЦА-ПРЕДЛОЖЕНИЕ
 ЗА ПУП-ПРЗ на ПИ с идентификатор 36676.213.3, м. "ИЗГОРЯЛАТА ВОДЕНИЦА", по КК и КР на с. Катунца, общ. Садово, обл. Пловдив
М 1:1000



имот 36676.213.3	4 789 кв.м.
УПИ 213.5, къща за гости със заведение за обществено хранене	4 419 кв.м.
имот 36676.213.6- пътна инф-ра	370 кв.м.

- ЛЕГЕНДА :**
- — — — — Имотни граници
 - — — — — Улични регулационни линии
 - — — — — Вътрешни регулационни линии
 - • • • • Граница на промяна на режим на устройство и застрояване
 - - - - - Ограничителна линия на основно застрояване
 - - - - - Котировка на разстояние между регулационна граница и линия на застрояване

Съгласен с предложението, собственик на ПИ 36676.213.3 :
 "СИРИО БГ" ЕООД ...

ПРЕДЛОЖЕНИЕ за ПУП-ПРЗ на ПИ с идентификатор 36676.213.3, по КККР на с. Катунца, за образуване на нов УПИ 213.5, къща за гости със заведение за обществено хранене и ПИ 213.6- пътна инф-ра, м. " ИЗГОРЯЛАТА ВОДЕНИЦА", по КККР на с. Катунца, общ. Садово, обл. Пловдив
М 1:1000

ИЗГОТВИЛ:.....



ЕТ "ПЛАН – Васил Петков", гр. Пловдив

тел. 032/ 53-58-01

GSM 088/881-94-28

e-mail: plangeo@abv.bg

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към схема за право на преминаване през ПИ 213.208 за осигуряване на транспортен достъп до ПИ 213.3 по КК на с. Катунница, общ. Садово, обл. Пловдив

Схемата за право на преминаване е изготвена, във връзка с необходимостта за осигуряване на транспортен достъп до ПИ с идентификатор **36676.213.3** със собственик "СИРИО БГ" ООД, с документ за собственост Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 50, т.11 рег. 3285 дело 1953 от 07.08.2018г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - АСЕНОВГРАД, през чужд имот. Достъпът се осъществява чрез преминаване през ПИ **36676.213.208**, област Пловдив, община Садово, с. Катунница, вид собственост Общинска частна, вид територия Територия, заета от води и водни обекти, НТП Напоителен канал, с ширина **9м.** и площ **111 кв.м.**

Приложения:

1. Схема за право на преминаване.

Дата: 25.11.2025 год.

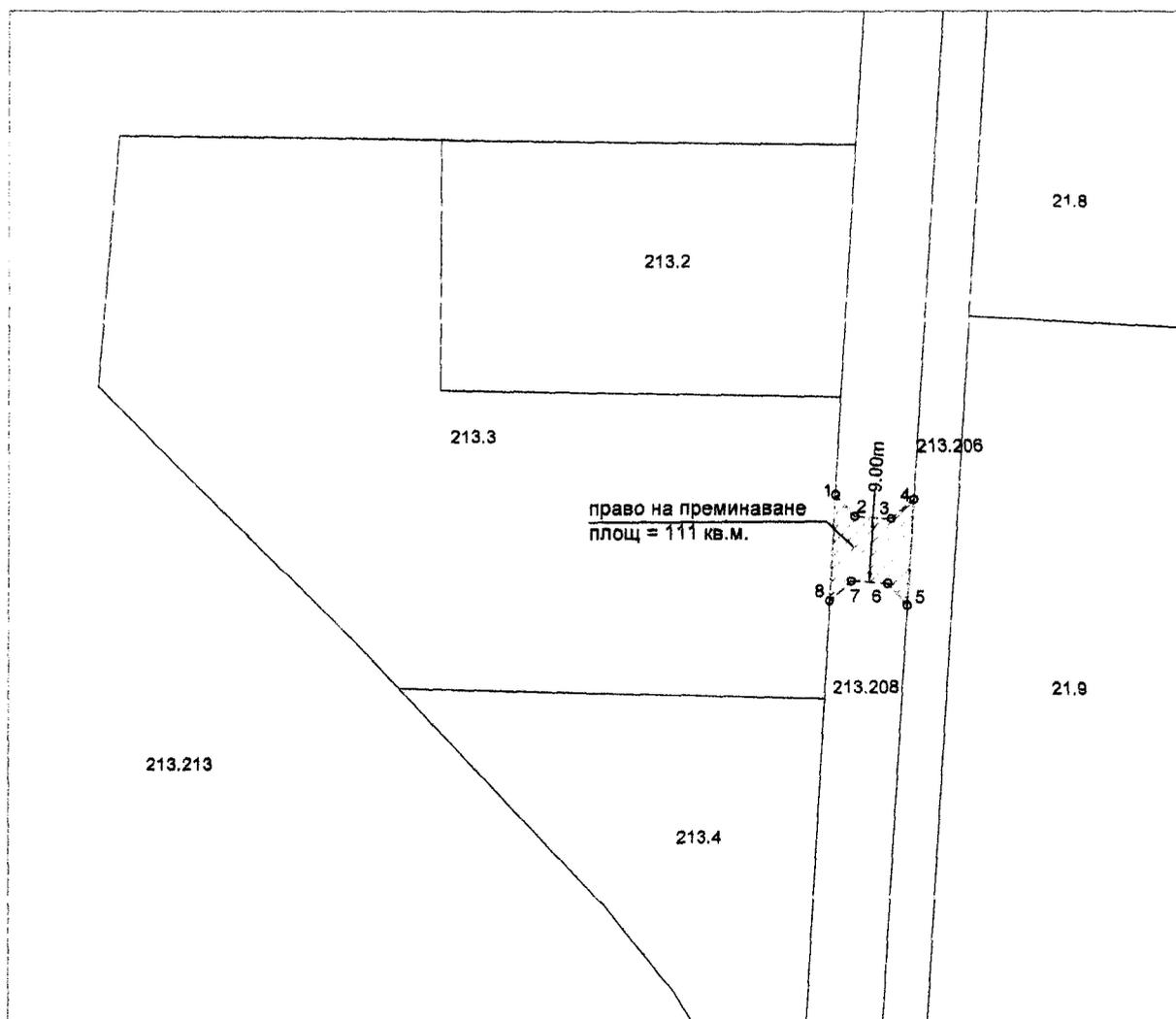
СХЕМА

за право на преминаване през ПИ 213.208 за осигуряване на транспортен достъп до ПИ 213.3 по КК на с. Катунца, общ. Садово, обл. Пловдив

Право на преминаване за ПИ 213.3 през ПИ 213.208 с площ 111 кв.м. по КК на с. Катунца, общ. Садово, обл. Пловдив.

Координатен регистър
Координатна система БГС 2005

№	X [m]	Y [m]
1	4665007.473	447842.220
2	4665004.457	447844.892
3	4665004.145	447849.840
4	4665006.789	447852.841
5	4664992.162	447851.917
6	4664995.163	447849.272
7	4664995.474	447844.346
8	4664992.840	447841.373



М 1:1000

