



**ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ**

4122 гр. Садово, ул. "Иван Вазов" № 2  
тел. централа: 03118/26-01 и 03118/ 21-71; факс 03118/ 25 00  
ел. адрес: obsadowo@abv.bg

До  
Общински съвет - Садово

ОБЩИНА САДОВО	Деловодство
Област Пловдивска	
Изх.№: 18-00-96	
Дата: 19.07.2024	

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**ОТ ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО**

**ОТНОСНО:** Предложение на Главният архитект на Община Садово, прието с Решение по т.11 от Протокол № 9 от 28. 06. 2024 г. на ОЕСУТ - Садово за обособяване на части от урегулираната територия на населените места, а именно – с. Кочево, с. Чешнегирово и с. Ахматово като територии (регулационни единици – квартали) с преобладаващ стръмен терен

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Подробните устройствени планове ( ПУП) на територията на Община Садово са приети в периода 1973 г. – 1993 г.

Същите са одобрени на основание ЗТСУ и Правилника за прилагане към него (отм. ДВ, бр.1/2001г.) в специфични социално-икономически условия.

Дворищно-регулационните планове не са актуализирани цялостно, а само частично по отношение на отделни имоти по инициатива на собствениците. Същите в повечето случаи нямат дигитален формат.

От представения ескиз за ОУП на Община Садово, който не се процедира административно и представлява проучвателен етап на фаза „предварителен проект“, също се потвърждава тезата за устройствено планиране на териториите за „ниско жилищно застрояване“, така както е определено и визуализирано в Застроително - Регулационните Планове одобрени в условията на отменените ЗТСУ и ППЗТСУ.

В Глава трета, Раздел II: „УРЕГУЛИРАНЕ И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ТЕРИТОРИИТЕ И ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ“ – от чл. 14 до чл. 19,

включително на Закона за устройство на територията (ЗУТ - ДВ, бр.1/2001г.) са определени минималните геометрични и повърхностни характеристики на отделните урегулирани поземлени имоти за жилищното застрояване.

Конкретно за „ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота“, такова каквото е валидно за територията на населените места в Община Садово в чл. 19, ал.1, т.4 и 5 от ЗУТ са регламентирани следните характеристики:

- **чл. 19, ал.1, т.4**: *„в селата или части от тях с преобладаващ равнинен терен – най-малко 16 м лице и 500 кв. м. повърхност, ...“*
- **чл. 19, ал.1, т.5**: *„в селата или части от тях с преобладаващ стръмен терен – най-малко 12 м лице и 250 кв. м. повърхност“*

В Допълнителните разпоредби на ЗУТ - § 5, т. 13 е даден пояснителен режим на термините: *„преобладаващ равнинен терен“* и *„преобладаващ стръмен терен“*.

- **„преобладаващ равнинен терен“** - "Преобладаващ равнинен терен" по чл. 19, ал. 1, т. 4 е терен с наклон до 10 ( десет) на сто
- **"преобладаващ стръмен терен"** - "Преобладаващ стръмен терен" по чл. 19, ал. 1, т. 5 е терен с наклон над 10 ( десет) на сто.

В съответствие с правомощията по чл.5, ал.3 от ЗУТ - „Главният архитект ръководи, координира и контролира дейностите по устройственото планиране, проектирането и строителството на съответната територия, координира и контролира дейността на звената по ал. 6 ...“ е заявено и прието предложението на Главния архитект на общината с Решение по точка № 11 от Протокол №9 от 28.06.2024г. на ЕСУТ при Община Садово. Същият Протокол е утвърден от Кмета на Общината.

Фактологически, географски, топографски и геодезически територията на общината, попадаща в „Тракийско поле“ („Горнотракийска низина“) в по-голямата си част се определя като „преобладаващ равнинен терен“, като изключения се установяват в определени места на селата – Чешнегирово, Кочево и Ахматово.

След оглед на място и във връзка с уведомление изх.№ 10-00-150 от 01.12.2023г. до кметовете на населените места, по което е изразено съгласие от същите и в съответствие с Решение по т. № 11 от Протокол №9 от 28.06.2024г. на ОЕСУТ – Садово е дадено заключение, с което са определени частите (урегулираните квартали) по кадастрално-регулационните планове, отговарящи на дефиницията – *„преобладаващ стръмен терен“*, а именно:

- **за с. Чешнегирово** – кв.29 – 17 бр. УПИ; кв.33 – 11 бр. УПИ; кв.34 – 15 бр. УПИ; кв.35 – 16 бр. УПИ; кв. 81 – 6 бр. УПИ; кв. 80 – 11 бр. УПИ; кв. 82 – 9 бр. УПИ; кв. 83 – 10 бр. УПИ; кв. 111 – 18 бр. УПИ; кв. 93 – 24 бр. УПИ; кв. 106 – 12 бр. УПИ; кв. 105 – 14 бр. УПИ; кв. 36 – 21 бр. УПИ; кв. 119 – 17 бр. УПИ; кв. 39 – 20 бр. УПИ и кв. 60 – 22 бр. УПИ.
- **за с. Кочеве** – кв. 36 – 8 бр. УПИ; кв. 27 – 18 бр. УПИ и кв. 21 – 25 бр. УПИ
- **за с. Ахматово** – кв.12 – 16 бр. УПИ; кв. 16 – 20 бр. УПИ; кв. 15 – 16 бр. УПИ; кв. 19 – 28 бр. УПИ; кв. 18 – 13 бр. УПИ; кв. 14 – 19 бр. УПИ; кв. 13 – 26 бр. УПИ; кв. 9 – 21 бр. УПИ; кв. 17 – 18 бр. УПИ и кв. 2 - 22 бр. УПИ

На основание чл. 19, ал.2 от ЗУТ и във връзка с заключението на горесцитираното протоколно решение на ОЕСУТ, Общинския Съвет е компетентен да приеме и одобри тази устройствена характеристика за горесцитираните квартали от територията на населените места – с. Чешнегирово, с. Кочеве и с. Ахматово.

Предвид гореизложените мотиви и на основание чл.21, ал.1, т.11 и 23 от ЗМСМА, чл.19, ал.2 от ЗУТ, Решение по т. № 11 от Протокол № 9 от 28.06.2024г. на ОЕСУТ – Садово и в съответствие с §5, т.13 от ДР на ЗУГ и чл. 19, ал. 1, т.5 от ЗУГ, предлагам Общински съвет – Садово да вземе следното:

## РЕШЕНИЕ

Определят се частите от територията (кварталите) на населеното място – село Чешнегирово, а именно: кв.29; кв.33; кв.34; кв.35; кв. 81; кв. 80; кв. 82; кв. 83; кв. 111; кв. 93; кв. 106; кв. 105; кв. 36; кв. 119; кв. 39 и кв. 60, като територия с преобладаващ стръмен терен.

Определят се частите от територията (кварталите) на населеното място – село Кочеве, а именно: кв. 36; кв.27 и кв. 21, като територия с преобладаващ стръмен терен.

Определят се частите от територията (кварталите) на населеното място – село Ахматово, а именно: кв.12; кв.15; кв.19; кв.18; кв. 14; кв. 13; кв. 9; кв. 17 и кв. 2, като територия с преобладаващ стръмен терен.

**КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО:**

(Димитър Здравков)

**ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА ОБЩИНА САДОВО:**

(арх. Атанаско Кочев)





ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА  
при ОБЩИНА САДОВО съгласно Заповед № 6 от 10.01.2024  
год. на Кмета на Община Садово

ПРЕПИС

## ПРОТОКОЛ

№ 9

От заседание на 28.06.2024 г. Решение: 11

ПРЕДСЕДАТЕЛ: арх. Златко Конов

По предложение на Главният архитект на Община САДОВО.

ОТНОСНО: Приемане на заключение за части от териториите на населените места – с. Чешнегирово, с. Кочево и с. Ахматово, като територии с „преобладаващ стръмен терен“

Докладва: арх. Златко Конов

МОТИВИ: На основание чл. 19, ал. 2 от ЗУТ, ОбС – САДОВО е компетентен да приеме и одобри устройствената характеристика за части от територията на населените места – с. Чешнегирово, с. Кочево и с. Ахматово, които имат деинвелация повече от 10 на сто, като терени с „преобладаващ стръмен терен“.

Подробните устройствени планове (ПУП) на територията на Община Садово са приети в периода 1973 г. – 1993 г.

Същите са одобрени на основание ЗТСУ и Правилника за прилагане към него (отм. ДВ, бр.1/2001г.) в специфични социално-икономически условия.

Дворишно - регулационните планове не са актуализирани цялостно, а само частично по отношение на отделни имоти по инициатива на собствениците. Същите в повечето случаи нямат дигитален формат.

От представения ескиз за ОУП на Община Садово, който не се процедира административно и представлява проучвателен етап на фаза „предварителен проект“, също се потвърждава тезата за устройствено планиране на териториите за „ниско жилищно застрояване“, така както е определено и визуализирано в Застроително - Регулационните Планове одобрени в условията на отменените ЗТСУ и ППЗТСУ.

В Глава трета, Раздел II, от чл. 14 до чл. 19, включително на Закона за устройство на територията (ЗУТ - ДВ, бр.1/2001г.) са определени минималните геометрични и повърхностни характеристики на отделните урегулирани поземлени имоти за жилищното застрояване.

Конкретно за „ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота“, такова каквото е валидно за територията на населените места в Община Садово в чл. 19, ал.1, т.4 и 5 от ЗУТ са регламентирани следните характеристики:

- **чл. 19, ал.1, т.4** : „в селата или части от тях с преобладаващ равнинен терен – най-малко 16 м лице и 500 кв. м. повърхност, ...“

- **чл. 19, ал.1, т.5:** *„в селата или части от тях с преобладаващ стръмен терен – най-малко 12 м. лице и 250 кв. м. повърхност“*

В Допълнителните разпоредби на ЗУТ - § 5, т. 13 е даден пояснителен режим на термините: *„преобладаващ равнинен терен“* и *„преобладаващ стръмен терен“*, а именно:

- ✓ **„преобладаващ равнинен терен“** - "Преобладаващ равнинен терен" по чл. 19, ал. 1, т. 4 е терен с наклон до 10 (десет) на сто
- ✓ **"преобладаващ стръмен терен"** - "Преобладаващ стръмен терен" по чл. 19, ал. 1, т. 5 е терен с наклон над 10 (десет) на сто.

В съответствие с правомощията по чл.5, ал.3 от ЗУТ Главният архитект е длъжен да ръководи, координира и контролира дейностите по устройственото планиране, проектирането и строителството на съответната територия, което задължение инициира настоящото предложение.

В тази връзка, за да се постигне по целесъобразно устройствено планиране, са изразени писмено и устно положителни становища от кметовете на населените места по отношение на уведомителните писма с изх.№ 10-00-150 от 01.12.2023г. и същите приеха и конкретизираха кварталите (териториалните устройствени единици) по действащите кадастрално – регулационни планове, които могат да придобият теренната характеристика – *„преобладаващ стръмен терен“*, а именно:

- **за с. Чешнегирово** – кв.29 – 17 бр. УПИ; кв.33 – 11 бр. УПИ, кв.34 – 15 бр. УПИ, кв.35 – 16 бр. УПИ; кв. 81 – 6 бр. УПИ; кв. 80 – 11 бр. УПИ; кв. 82 – 9 бр. УПИ; кв. 83 – 10 бр. УПИ, кв. 111 – 18 бр. УПИ; кв. 93 – 24 бр. УПИ; кв. 106 – 12 бр. УПИ; кв. 105 – 14 бр. УПИ; кв. 36 – 21 бр. УПИ; кв. 119 – 17 бр. УПИ; кв. 39 – 20 бр. УПИ и кв. 60 – 22 бр. УПИ с обща площ над 12 ха.
- **за с. Кочево** – кв. 36 – 8 бр. УПИ; кв. 27 – 18 бр. УПИ и кв. 21 – 25 бр. УПИ с обща площ над 3 ха.

**за с. Ахматово** – кв.12 – 16 бр. УПИ; кв. 16 – 20 бр. УПИ; кв. 15 – 16 бр. УПИ; кв. 19 – 28 бр. УПИ; кв. 18 – 13 бр. УПИ; кв. 14 – 19 бр. УПИ; кв. 13 – 26 бр. УПИ; кв. 9 – 21 бр. УПИ; кв. 17 – 18 бр. УПИ и кв. 2 - 22 бр. УПИ с обща площ над 9 ха.

## РЕШЕНИЕ:

На основание чл.5, ал.3 от ЗУТ, в съответствие с чл. 19, ал.1, т.5 от ЗУТ и §5 от ДР на ЗУТ приема заключението, с което се определят гореситираните квартали като части от територията на населените места - с. Чешнегирово, с. Кочево и с. Ахматово, като територии с *„преобладаващ стръмен терен“*.

Предлага на Кмета на Община Садово да направи предложение пред ОбС-Садово, на основание чл.19, ал.2 от ЗУТ, да се приемат и одобрят предложените квартали, с теренната характеристика - *„преобладаващ стръмен терен“*.