

ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ
ОБЩИНСКИ ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ

ПРОТОКОЛ

№5

На 01.09.2022 г. в изпълнение на нареждане №5 от 24.08.2022 г. на Главния архитект на Общината, във връзка със Заповед №703 от 13.04.2022 г. на Кмета на Община Септември, се проведе заседание на Експертния съвет към Общината, на което се разгледаха:

Одобряване на ПУП - ПРЗ

Одобряване на ПУП – ПРЗ на имот с идентификатор 10104.327.11, м. “Баривици” по КК на землище с. Варвара

Проектните материали се докладваха от арх. Петко Проданов – главен архитект на Община Септември

Въз основа на изказванията, изразените становища и разисквания, Експертния съвет взе следното

РЕШЕНИЕ: IV

ОЕС разгледа представения проект на ПУП – ПРЗ на имот с идентификатор 10104.327.11, м. “Баривици” по КК на землище с. Варвара и реши:

ОЕС приема да бъде одобрен проект на ПУП - ПРЗ на имот с идентификатор 10104.327.11, м. “Баривици” по КК на землище с. Варвара, с който се предвижда за имота да се проведе процедура по промяна на предназначението като се обособи УПИ I-11 За бензиностанция, търговска дейност, услуги и изгребна яма в устройствена зона „Пп“ /Предимно производствена/. В новообразувания УПИ се предвижда нова свободностояща нискоетажна застроявка с Н=7,5 м. при следните градоустройствени показатели: Плътност на застрояване до 80%, минимална озеленена площ -20%,-40% КИНТ – от 1-2,5, съгласно представения проект на ПРЗ.

ОЕС приема проекта със забележка – Да се представи ново становище от „Електроразпределение Юг“ ЕАД.

ОЕС предлага на Кмета на община Септември да издаде заповед за одобряване, след приключване проучването на проекта на ПРЗ и след представяне на ново становище от „Електроразпределение Юг“ ЕАД.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/арх.Петко Проданов/



ПУП-ПРЗ

за промяна предназначението на
ПИ с идентификатор 10104.327.11, м-ст Баривици,
с. Варвара, общ. Септември от земеделска земя в
УПИ I-11 за бензиностанция,
търговска дейност, услуги и изгребна яма

ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

ДАТА: 06.2022

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

Станислав Димитров Петков
Христо Василев Ламбов

ПЕЧАТ И ПОДПИС:

Ср. Петков

ВОДЕЩ ПРОЕКТАНТ:

Архитектурно студио "АТМ" ЕООД

ул. "Ц. Церковски" №3, София 1104
тел.: +359 2 866 11 18, +359 2 866 10 77
факс: +359 2 963 22 62
e-mail: office@studioatm.com
architectura@studioatm.com

арх. Иванчо Митев

ПЕЧАТ И ПОДПИС:



ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Относно: Проект за ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на ПИ с идентификатор 10104.327.11, м-ст Баривици, с. Варвара, общ. Септември от земеделска земя в УПИ I-11 за бензиностанция, търговска дейност, услуги и изгребна яма

Възложител:

1. Станислав Димитров Петков и
2. Христо Василев Ламбов

Настоящия проект е изработен по възлагане на собственика на поземлен имот 10104.327.11 и на основание Решение № 452/30.12.2020 г. за разрешение за изработване на ПУП-ПРЗ, издадена от Общински съвет на гр. Септември по предложение на кмета.

Проектът е изработен в обхват: м-ст. „Баривици“, землището на с. Варвара, ПИ с идентификатор 10104.327.11.

Действащият план е одобрен със следните административни актове:

- **Кадастрална карта**, одобрена със заповед № РД-18-1081/10.05.2018 на Изпълнителния директор на АГКК.

- **Влязо в сила изменение на Общ устройствен план**, одобрен с Решение № 1043/31.08.2018 г. на Община Септември. /Общ устройствен план /ОУП/ на гр. Септември, одобрен с Решение № 517/29.11.2016г./

Имотът, предмет на настоящия проект, попада в устройствена зона Пп, съгласно Наредба 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове:

- **Максимално плътност на застрояване: 80%**

- **Кинт.: 1-2.5**

- **Плътност на озеленяване: 20-40%**

- **Максимална височина на застрояването: 7,5м**

Проектът цели промяна предназначението на земеделска земя нива, попадаща в ПИ с идентификатор 10104.327.11 в УПИ „за бензиностанция, търговска дейност, услуги и изгребна яма“, в зона Пп /Предимно производствена/. Съгласно съгласно влязло изменение на ОУП, имотът попада в зона Пп.

Регулационните граници на новоформираното УПИ съвпадат с кадастралните граници.

На запад имотът граничи с полски път, с имот за напоителен канал и път трети клас към републиканската пътна мрежа. Входът към имота се планира да бъде от запад. На изток имотът граничи с полски път, на север и на юг – с нива.

В новообразувания УПИ се предвижда изграждане на бензиностанция, сграда за търговска дейност, услуги и изгребна яма. Застрояването е свободностоящо до 7.5м. С разработвания ПУП-ПЗ се цели определяне на начина на застрояване в новоформирания УПИ.

От пътя трети клас се предвижда разстояние 25м, към странична регулация – 6м, към дъно на имот – 10м. Изгребната яма се разполагат на 15м от улична регулация и 3 метра от северната странична регулационна линия.

Характерът на застрояването е ниско.

Етажността е 1, $h < 7,5$ м.

Проектът е разработен съобразно ЗУТ, Наредба №7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба №8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, НАРЕДБА NoIз-1971 от 29.10.2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

Дата: 20.06.2022 г.

гр. София

Изготвил:



ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ПУП-ПРЗ

Заданието за проектиране има за цел изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 10104.327.11, м-ст. "БАРИВИЦИ", землище на с.Варвара, попада,с площ от 6650 кв.м, съгласно предвижданията на Общ устройствен план /ОУП/ на гр.Септември, одобрен с Решение №517/29.11.2016г.Изменение одобрено с Решение № 1043/31.08.2018 г. на Община Септември в земеделски горски територии с допустима промяна на предназначението с параметри на устройствената зона "Пп" предвидена за застрояване:

Плътност: 40-80%

Кинт: 1-2,5

Озеленяване: 20-40% (1/3 с дървесна растителност)

С плана за застрояване се предвижда за имота с идентификатор: 10104.327.11 ново, свободно стоящо застрояване с височина до 7,5 метра.

Заданието предвижда изготвяне на ПУП – ПРЗ за бензиностанция, търговска дейност, услуги и изгребна яма.

Разположението на обекта да се съобрази с конфигурацията на имота, както и с възможностите за вход/изход от него.

Бензиностанцията да се предвиди както следва:

- 2 бр. двустранни, хибридни бензиноколонки за горива и газ;
- 1 бр. двойна зарядна станция за електромобили с два крайника – 25 kw и 50 kw
- Обслужващата сграда да е с площ около 180-200 м/2;
- Да се предвиди метална козирка;
- Да се предвидят места за паркиране пред самата обслужваща сграда;
- Да се предвидят следните резервоари: 1 бр. 60 куб. подземен резервоар за горива, разделен на 2 по 30 куб. (бензин и дизел) и 1

бр. подземен резервоар за газ – 10 куб., разположени под настилката в бетонови саркофази;

- Достъпът до обекта да се съобрази с нормативните изисквания;
- Да се предвиди разполагането в имота на самостоятелен търговски обект с отделно паркиране и общ достъп;

Цялостната разработка да отговаря на законовата и нормативна уредба за проектиране и изграждане на обекти от подобен характер.

Изготвил:

Станислав Димитров Петков



Христо Василев Ламбов





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПАЗАРДЖИК

4400, Ул."ЦАР ШИШМАН" №2, 034/444057; 448625,
pazardzhik@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-783071-27.08.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **10104.327.11**

С. Варвара, общ. Септември, обл. Пазарджик

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1081/10.05.2018 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **местност БАРИВИЦИ**

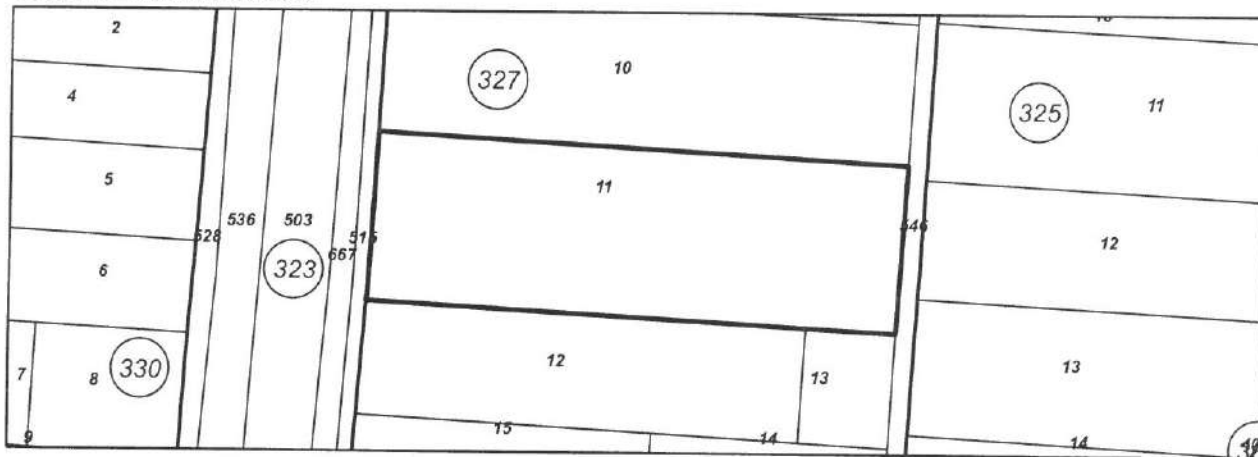
Площ: **6650 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята: **4**

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Преишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **327011**

Съседни: **10104.327.12, 10104.323.515, 10104.327.13, 10104.327.546, 10104.327.10**

Собственици по данни от КРНИ:

1. ХРИСТО ВАСИЛЕВ ЛАМБОВ

Ид. част 1/2, площ 3325 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 25 том 22 рег. 6554 дело 3238 от 14.07.2016г.,
издаден от НОТАРИУС #421 ПЕНКА СТОИЛКОВА

2. СТАНИСЛАВ ДИМИТРОВ ПЕТКОВ

Ид. част 1/2, площ 3325 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 25 том 22 рег. 6554 дело 3238 от 14.07.2016г.,
издаден от НОТАРИУС #421 ПЕНКА СТОИЛКОВА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Скица № 15-783071-27.08.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-385660-26.08.2020 г.

Подписан с цифров сертификат ДИМИТРИЙКА АТАНАСОВА КРАТУНЧЕВА
SERIALNUMBER
DN: C=BG, CN=ДИМИТРИЙКА АТАНАСОВА КРАТУНЧЕВА
SERIALNUMBER=BT-BG-5752610, G=ДИМИТРИЙКА АТАНАСОВА КРАТУНЧЕВА,
O=D.2.5.4.97-NTB@130362903, O=Агенция по геодезия, картография и кадастр,
E=kratuncheva.d@cadastre.bg





Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



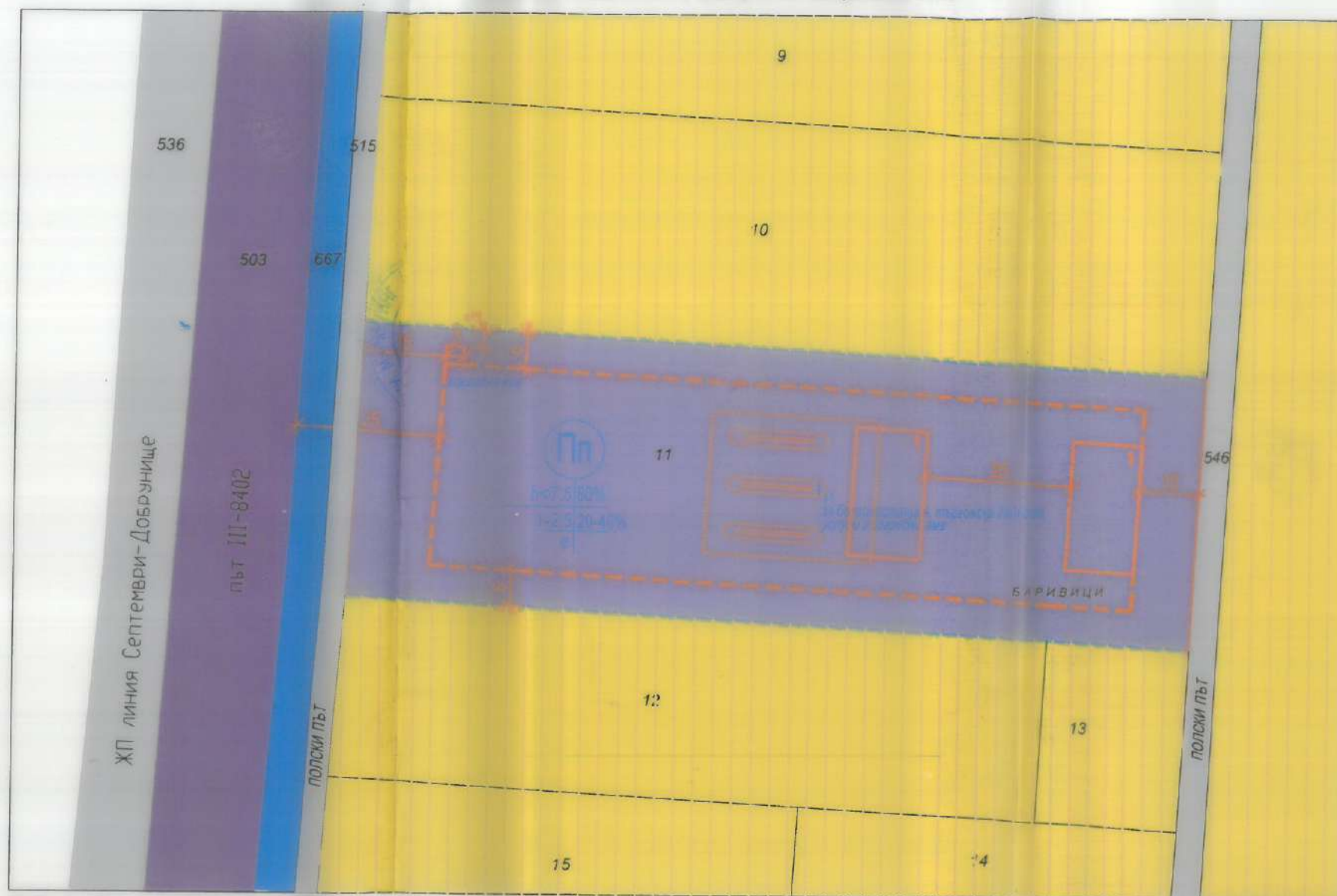
Скица № 15-783071-27.08.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-385660-26.08.2020 г.



Digitally signed by:
DIMITRIYKA ATANASOVA KRATUNCHEVA, SERIALNUMBER

ПУП-ПРЗ

за промяна предназначението на ПИ с идентификатор 10104.327.11, м-ст Баривици,
с. Варвара, общ. Септември от земеделска земя в УПИ I-11 за бензиностанция,
търговска дейност, услуги и изгребна яма



ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

М 1:1000

1.Кадастрална карта,
одобрена с заповед №
РД-18-1081/10.05.2018 на Изпълнителния
директор на АГКК

2.Общ Устройствен План
изменение на Общ устройствен план,
одобрен с Решение №1043/31.08.2018 г. на
Община Септември

Чертеж: ПУП-ПЗ

Номер на квартал	Номер на поземлен имот или на урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Задължителна	Височина в м (Етажност)		Градоустройствени параметри			Начин на застрояване			
					Максимална	Възможна "от-до"	Плътност на застрояване (Пзастр)	Интензивност на застрояване (Кинт)	Минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два имота - д	Свързано - с	Забележка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	I-11	Пп	за бензиностанция, за търговска дейност, услуги и изгребна яма		< 7.5м		80%	1-2.5	20-40%	•			

1

ПУП-ПРЗ

за промяна предназначението на
ПИ с идентификатор 10104.327.11, м-ст Баривици,
с. Варвара, общ. Септември от земеделска земя в
УПИ I-11 за бензиностанция,
търговска дейност, услуги и изгребна яма

Фаза: Окончателен проект Мащаб: 1000

2 Проектант:

ул. "Ц. Церковски" 3, София 1164
тел.: +359 2 866 11 18
office@studioatm.com
architectura@studioatm.com



Архитектурно студио "АТМ" ЕООД
Управител: арх. Ивайло Мишев

3 Възложител:

1 Станислав Димитров Петков
2 Христо Василев Ламбов

Подпис:

Дата: 06.2022 Чертеж №: 02

ЧЕРТЕЖ: ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

4 Ревизия Основание

01
02
03

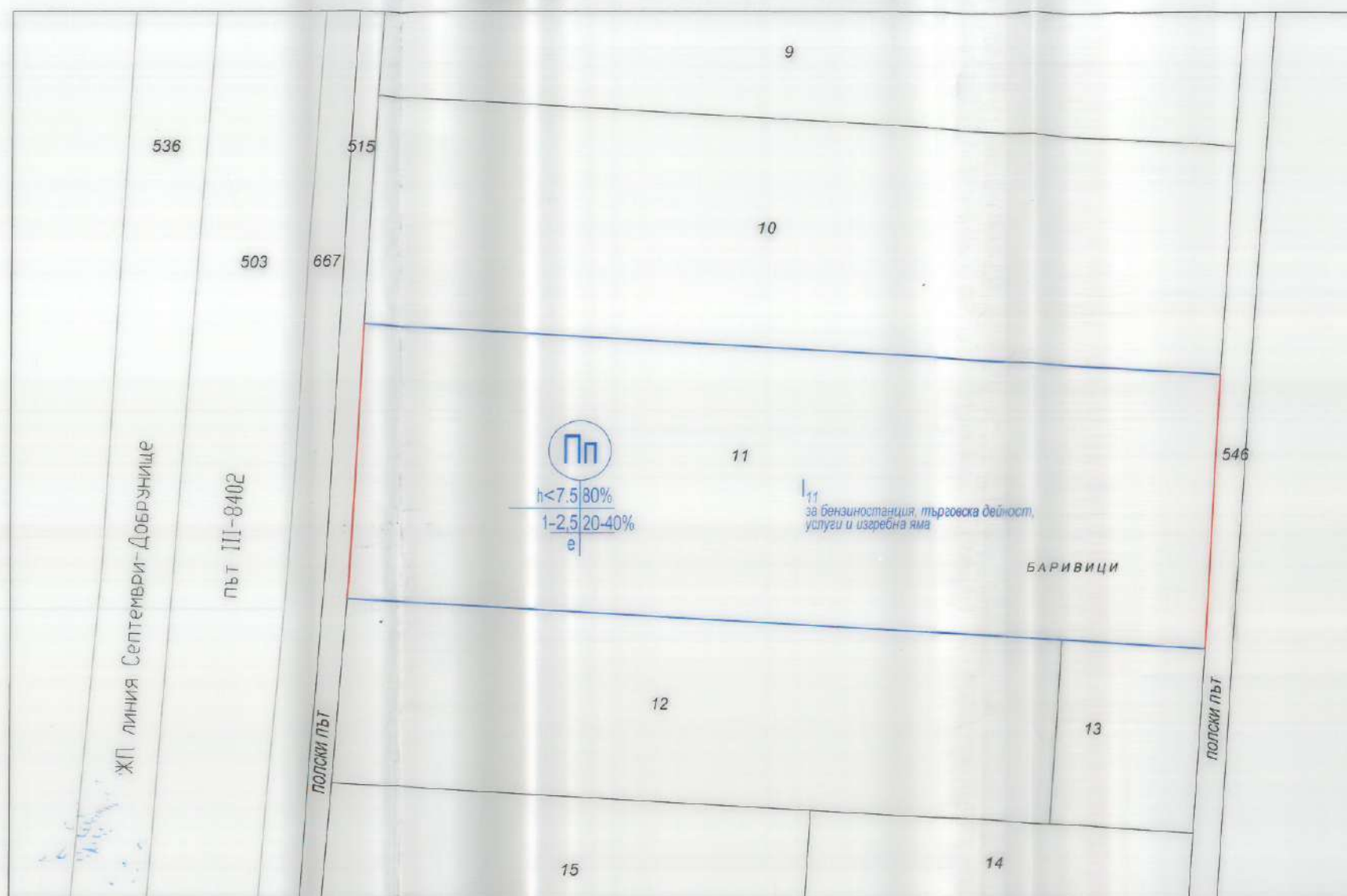
5 Одобряващи и съгласуващи органи:



6 Инвентарен номер/QR код

ПУП-ПРЗ

за промяна предназначението на ПИ с идентификатор 10104.327.11, м-ст Баривици,
с. Варвара, общ. Септември от земеделска земя в УПИ I-11 за бензиностанция,
търговска дейност, услуги и изгребна яма



ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

М 1:1000

1.Кадастрална карта,
одобрена с заповед №
РД-18-1081/10.05.2018 на Изпълнителния
директор на АГКК

2.Общ Устройствен План
изменение на Общ устройствен план,
одобрен с Решение №1043/31.08.2018 г. на
Община Септември

Чертеж: ПУП-ПР

Номер на квартал	Номер на поземлен имот и/или на урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Задължителна	Височина в м (Етажност)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване		
					Максимална	Възможна "от-до"	Плътност на застрояване (Пзастр)	Интензивност на застрояване (Кинт)	Минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два имота - Д	Свързано - с	Забележка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	I-11	Пп	за бензиностанция, за търговска дейност, услуги и изгребна яма		< 7.5м		80%	1-2.5	20-40%	•			

ПУП-ПРЗ

за промяна предназначението на
ПИ с идентификатор 10104.327.11, м-ст Баривици,
с. Варвара, общ. Септември от земеделска земя в
УПИ I-11 за бензиностанция,
търговска дейност, услуги и изгребна яма

Фаза: Окончателен проект
Мащаб: 1000

2 Проектант:

ул. "Ц. Церковски" 3, София 1164
тел.: +359 2 866 11 18
office@studioatm.com
architectura@studioatm.com



Архитектурно Студио "АТМ" ЕООД
Управител: арх. Ивайло Мишев

3 Възложител:

1 Станислав Димитров Петков
2 Христо Василев Ламбов

Подпис:

Дата: 06.2022 Чертеж №: 01

ЧЕРТЕЖ: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

4 Ревизия Основание

01

02

03

5 Одобряващи и съгласуващи органи:



6 Инвентарен номер/QR код