



гр.Пазарджик
ул."Победа" №2
тел.: 0884 549987

арх.Лазар Ковачев

ПРОЕКТ

ОБЕКТ: Частично изменение на ПУП - ПРЗ за разделяне на УПИ XII-434,
кв.36, с. Варвара, община Септември

ЧАСТ: ПУП - План за регулация и застрояване

ФАЗА: Окончателен проект

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Борис Иванов Вълчев и Гургана Иванова Вълчева

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ПРОЕКТАНТ:

КАРТА НА ТЕХНИКЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ	
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
Секция:	Регистрационен № 05999
ГГП	инж. ИВ. ПАУНОВ
Част на проекта:	Подпис
по удостоверение	
за ПП	Валидно с валидно удостоверение за ПП за текущата година

ПРОЕКТАНТ:

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
арх. ЛАЗАР Т. КОВАЧЕВ	
Рег. № 010334	
Дата	Подпис
/арх. Л. Ковачев/	

дипл. сер. А 84 №004475/86г. ВИАС, гр. София

ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП - ПРЗ

За разделяне на УПИ XII-434 в кв. 36 по плана на с.
Варвара, община Септември

Възложители: Борис Иванов Вълчев и Гертана
Иванова Вълчева

Цел на проекта и основание:

Настоящият проект за частично изменение на подробен устройствен план цели на основание чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ и Заповед №01 от 05.02.2026г на Зам. Кмет на Община Септември промяна на плана за регулация и застрояване, с което се разделя УПИ XII-434 в кв. 36 по плана на с. Варвара, община Септември на два отделни равни по площ УПИ.

Същност на проекта:

Изменението на плана за регулация е изготвено въз основа на актуална скица, издадена от Община Септември.

Възложителят Борис Иванов Вълчев е собственик на 1/2 идеална част от УПИ XII-434 в кв. 36 по плана на с. Варвара съгласно Нотариален акт №101, том VII, рег. №8934, дело №1138 от 2013г. Възложителят Гертана Иванова Вълчева е собственик на 1/2 идеална част от УПИ XII-434 в кв. 36 по плана на с. Варвара съгласно №8, том X, рег. №13681, дело №1506/2008г.

С проекта се предвижда разделяне на общия съсобствен поземлен имот на два отделни еднакви по площ: нов УПИ XII-434 и нов УПИ XIX-434 в кв.36, с. Варвара, община Септември. Устройствовата зона „Жм“ не се променя.

С плана за застрояване се предвижда свободно ниско застрояване с максимална височина 10м.

Градоустройствените показатели са за зона “Жм”: макс. Плътност 60%, макс. Кинт 1.2 и мин., Височина до 10м и мин. Озеленяване 40%.

Проектът за изменение на плана за регулация и застрояване е изготвен при спазване разпоредбите на:

- Закона за устройство на територията;
- Наредба №7 за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони от 22.12.2003 год.;
- Наредба №8 от 14.06.2001 год. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Изготвили:



ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Относно: **ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ** за разделяне на УПИ XII-434 в кв. 36, с. Варвара, Община Септември
Възложители: Борис Вълчев, Гертана Вълчева

Настоящия проект е изработен по искане на възложителите и Заповед №01/05.02.2026г. за Разрешение за изработване на ЧИ на ПУП/ПРЗ/ в рамките на квартал 36 на село Варвара.

I. Съществуващо положение

1. Цел на разработката

Целта на настоящата разработка е да докаже възможността за изменение на част от горният квартал с цел обособяване на два УПИ за строителство.

2. Местоположение на обекта

Част от квартал 36 на село Варвара представляват частично благоустроени терени. Същите са за задоволяване на жилищни нужди.

Обслужването на територията предмет на настоящата разработка, става от улица с от 97-98 и от 69-97 по ПУП на селото.

3. Обхват и граници на проучваната територия

Границите на обекта са:

- изток – УПИ XII-433
- запад – улица с от 69-97
- север – УПИ XI-432
- юг – улица с от 97-98

Връзката с републиканската пътна мрежа е посредством горепосочените улици, част от уличната мрежа на селото.

II. Проектна част

Целта на настоящия проект, съгласно Заповед на Кмета на Община Септември е изработване на *Подобен Устройствен проект за частично изменение в рамките на част от кв.36/ УПИ XII-434/ и отреждане на УПИ XII-434 и УПИ XIX-434 за жилищно строителство.* Работата бе извършена в следната последователност:

1. Проучване на нормативната база и специфичните правила, нормативи и налична документация

Настоящия проект на ПР е изготвен след оглед на място и съобразен със ЗУТ, Наредба №7 за правила и норми за устройство на територията, Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

2. План за регулация (ПР)

При реализирането на частичното изменение на ПУП в частта от кв.36 се извършва изменение на ПУП на селото, като се отреждат XII-434 и УПИ XIX-434 за жилищно строителство. Горните УПИ се отреждат за сметка на УПИ XII-434. Обслужването на новите УПИ става от улица с от. 69-97 и улица от 97-98.

гр.Пазарджик

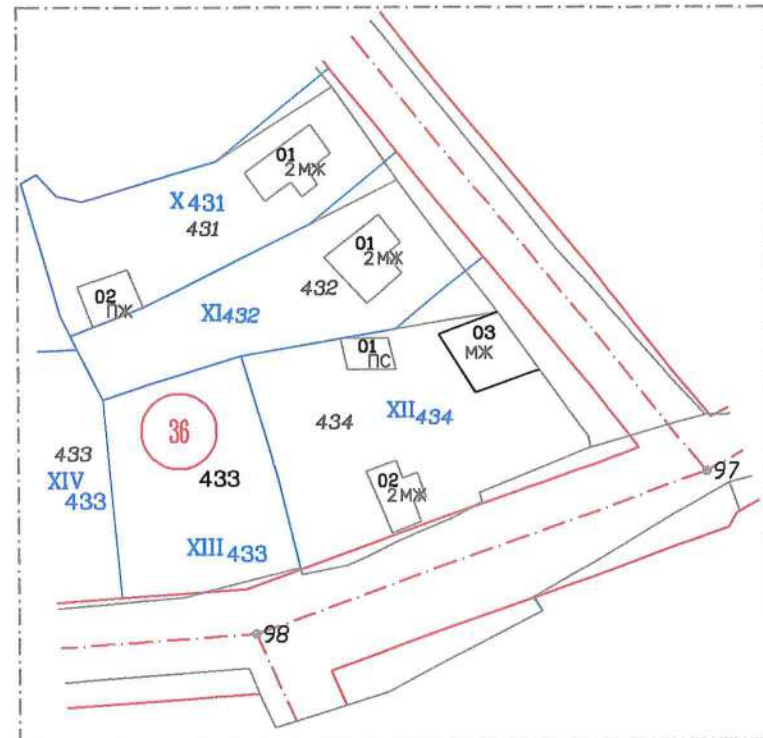
02.2026г.



ЧИ на ПУП - ПРЗ за разделяне на УПИ XII-434 в кв.36, с. Варвара, община Септември

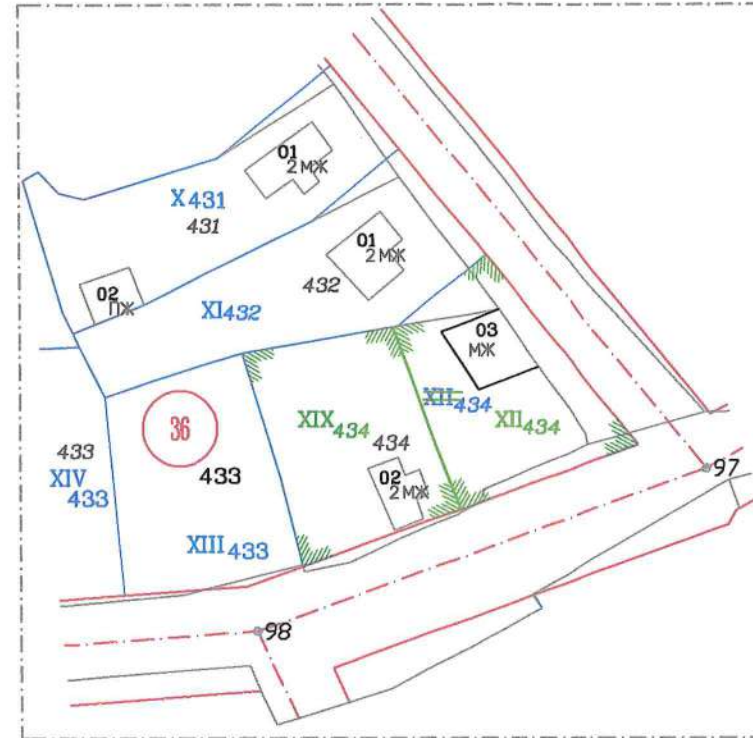


М 1: 1000



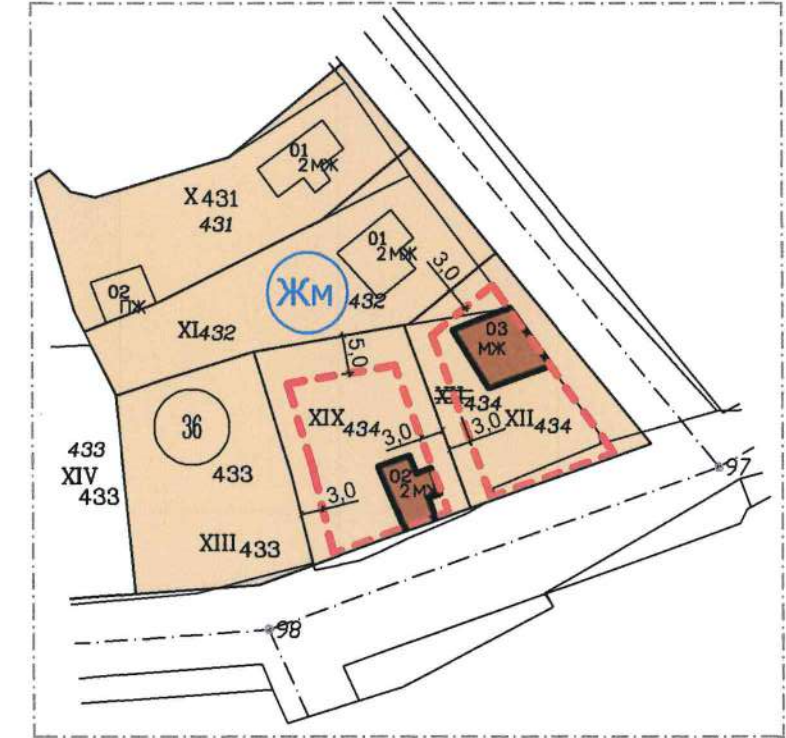
ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩИЯ ПУП-ПР

М 1: 1000



ПУП - План за регулация

М 1: 1000



ПУП - План за застрояване

Площ на УПИ XII-434 = 578 м²
Площ на УПИ XIX-434 = 578 м²

Номер на квартала	Номер на урегулир. поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Етажност / височина в м/			Градоустр. параметри			Начин на застрояване			Забележка
				Задължителна	Максимална	Възможна "от-до"	макс. Пл на застрояване %	К инт / макс./	минимална П озел %	Свободно - е	Свързано в два съседни имота - д	Свързано - с	
36	XII-434	ЖМ	жил. зона с малка височина и плътност			1-3 (3-10)	60	1,2	40	●			
36	XIX-434	ЖМ	жил. зона с малка височина и плътност			1-3 (3-10)	60	1,2	40	●			

ЖМ	
1-3 (3-10)	60%
1,2	40 %
е	

- ОГРАНИЧИТЕЛНА ЛИНИЯ НА ЗАСТРОЯВАНЕ
- ЖМ УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА
- СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА

ОДОБРЯВАМ
със заповед № 21
04.05.2025г.
КМЕТ:



ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ОТГОВОРНОСТ
арх. ПАЗАР Т. КОВАЧЕВ
Рег. № 010934
Дата:

ЧИ на ПУП - ПРЗ за разделяне на УПИ XII-434 в кв.36, с. Варвара, община Септември			ЧАСТ: ПУП
			ФАЗА: оконч. проект
			ДАТА: 02.2025г.
ЧЕРТЕЖ: 1	Частично изменение на ПУП - ПРЗ	МАЩАБ 1: 1000	
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	Борис Иванов Вълчев Гергана Ив. Вълчева		
ПРОЕКТАНТИ:	инж. Ив. Паунов арх. Л.Ковачев		