

ПРОЕКТ
ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ и ЗАСТРОЯВАНЕ

за

Поземлени имоти с индентификатори
ПИ 06803.1.338, ПИ 06803.1.339, ПИ 06803.1.340, ПИ 06803.1.341,
ПИ 06803.1.342, ПИ 06803.1.343, ПИ 06803.1.344, ПИ 06803.1.346,
ПИ 06803.1.347, ПИ 06803.1.348, ПИ 06803.1.349, ПИ 06803.1.350,
ПИ 06803.1.351, ПИ 06803.1.352, ПИ 06803.1.353, ПИ 06803.1.354,
ПИ 06803.1.355, ПИ 06803.1.356, по КК и КР на село Брястово,
община Минерални бани , област Хасково

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:.....
/Янка Милева/

ПРОЕКТАНТ:
/арх. Ралица Башова/

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

КЪМ ПРОЕКТ: “Подробен устройствен план”

ЧАСТ: “План за регулация и застрояване”

ЗА ИМОТИ: Поземлени имоти с индентификатори ПИ 06803.1.338, ПИ 06803.1.339, ПИ 06803.1.340, ПИ 06803.1.341, ПИ 06803.1.342, ПИ 06803.1.343, ПИ 06803.1.344, ПИ 06803.1.346, ПИ 06803.1.347, ПИ 06803.1.348, ПИ 06803.1.349, ПИ 06803.1.350, ПИ 06803.1.351, ПИ 06803.1.352, ПИ 06803.1.353, ПИ 06803.1.354, ПИ 06803.1.355, ПИ 06803.1.356, по КК и КР на село Брястово, община Минерални бани, област Хасково

Предмет на настоящата обяснителна записка е описание на изпълнените проучвателни работи и други технически дейности за изработване на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за Поземлени имоти с индентификатори ПИ 06803.1.338, ПИ 06803.1.339, ПИ 06803.1.340, ПИ 06803.1.341, ПИ 06803.1.342, ПИ 06803.1.343, ПИ 06803.1.344, ПИ 06803.1.346, ПИ 06803.1.347, ПИ 06803.1.348, ПИ 06803.1.349, ПИ 06803.1.350, ПИ 06803.1.351, ПИ 06803.1.352, ПИ 06803.1.353, ПИ 06803.1.354, ПИ 06803.1.355, ПИ 06803.1.356, по КК и КР на село Брястово, община Минерални бани, област Хасково

I. Основание за изработване на проекта:

Планът за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване е изготвен по искане на Възложителя – „ПАРК АИДА“ ООД с ЕИК 204634445, с адрес: гр.Хасково, бул.“Съединение“№ 62, представлявано от Янка Стоилова Милева - управител, като собственик на ПИ № 06803.1.241 по КК и КР на село Брястово, общ. Минерални бани, съгласно Нотариялен Акт № 135, том III, рег.№ 5484, дело 436 от 18.12.2025год. вписан на 18.12.2025г., № 33, том XXIV, дело 4302. Настоящият проект е изготвен на основание чл. 21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл. 110, ал. 1, т.3 от ЗУТ въз основа на **Решение №, от2026 год.** на Общински Съвет Минерални бани, за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ.

С приложени следните документи: *Нотариялен Акт № 135, том III, рег.№ 5484, дело 436 от 18.12.2025год. вписан на 18.12.2025г., № 33, том XXIV, дело 4302 и скица 15-29655 от 12.01.2026 год., издадена от АГКК – гр.Хасково, ПИ № 06803.1.241 по КК и КР на село Брястово, общ.Минерални бани* е с площ от **19 155 кв.м.**, с начин на трайно ползване – „пасище“. Имотът от югоизток граничи със съществуващ асфалтов път. От запад и частично от юг граничи със селскостопански ведомствен път, а малка част от юг с урбанизираната територия на село Минерални бани. Удостоверение за характеристика на ПИ № **06803.1.241** в земеделска територия № от2026 год. издадено от АГКК гр. Хасково. Удостоверение за поливност на земеделска земя на ПИ № **06803.1.241** в земеделска територия с изх.№ АД-25 от 15.01.2026 год. издадено от „Напоителни системи“ ЕАД, клон гр. Хасково.

За настоящия проект е издадено РЕШЕНИЕ № год. от РИОСВ Хасково неразделна част от този проект.

II. Съдържание на проекта:

Обхвата и целта на разработката е определяне на конкретното предназначение, допустимите дейности и застрояване за новообразуваните 18 /осемнадесет/ самостоятелни поземлени имота: Поземлени имоти с индентификатори ПИ 06803.1.338, ПИ 06803.1.339, ПИ 06803.1.340, ПИ 06803.1.341, ПИ 06803.1.342, ПИ 06803.1.343, ПИ 06803.1.344, ПИ 06803.1.346, ПИ 06803.1.347, ПИ 06803.1.348, ПИ 06803.1.349, ПИ 06803.1.350, ПИ 06803.1.351, ПИ 06803.1.352, ПИ 06803.1.353, ПИ 06803.1.354, ПИ 06803.1.355, ПИ 06803.1.356, по КК и КР на село Брястово, община Минерални бани, област Хасково.

За новообразуваните 18 /осемнадесет/ броя поземляни имота се предвиждат следните конкретни предназначение - за 16 /шестнадесет/ от новообразувани имота - с предназначение е „за жилищни нужди“, 1 /един/- „за транспортен достъп“, и 1 /един/ - „за трафопост“.

За новообразуваните 16 /шестнадесет/ ПИ с индентификатори ПИ 06803.1.338, ПИ 06803.1.339, ПИ 06803.1.340, ПИ 06803.1.341, ПИ 06803.1.342, ПИ 06803.1.343, ПИ 06803.1.344, ПИ 06803.1.346, ПИ 06803.1.347, ПИ 06803.1.348, ПИ 06803.1.349, ПИ 06803.1.350, ПИ 06803.1.351, ПИ 06803.1.352, ПИ 06803.1.353, ПИ 06803.1.355, по КК и КР на село Брястово, община Минерални бани, област Хасково се предвижда конкретно предназначение **„за жилищни нужди“**, с ниско застрояване с височина до 10 м. Застрояването на имотите е свободно в имота, както е отразено с червени линии на застрояване в графичната част на проекта. Начина на застрояване е указан с ограничителни линии. Новообразуваният поземлен имот с инд. ПИ 06803.1.356, по КК и КР на село Брястово, община Минерални бани, област Хасково се предвижда **„за транспортен достъп“**, а ПИ с инд.№ 06803.1.354 се предвижда **„за трафопост“**.

Транспортния достъп до имотите ще се осъществи по съществуващи общински пътища и новообразувана улица с инд. ПИ 06803.1.356, по КК и КР на село Брястово, община Минерални бани – който се предвижда с конкретно предназначение – за транспортен достъп.

Планът за застрояване е отразен в чертеж №2 - „Подробен устройствен план – плана за застрояване за Поземлени имоти с индентификатори ПИ 06803.1.338, ПИ 06803.1.339, ПИ 06803.1.340, ПИ 06803.1.341, ПИ 06803.1.342, ПИ 06803.1.343, ПИ 06803.1.344, ПИ 06803.1.346, ПИ 06803.1.347, ПИ 06803.1.348, ПИ 06803.1.349, ПИ 06803.1.350, ПИ 06803.1.351, ПИ 06803.1.352, ПИ 06803.1.353, ПИ 06803.1.354, ПИ 06803.1.355, ПИ 06803.1.356, по КК и КР на село Брястово, община Минерални бани, област Хасково

III. При изработване на проекта са спазени:

ЗУТ, Наредба 7 за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Указания на МРРБ.

IV. Водоснабдяване, канализация:

Водоснабдяването на имотите за питейно – битови нужди ще се осъществи, съгласно СПС- ВиК, неразделна част от този проект, изготвена в условията на Писмо с изх.№ 171/27.01.2026год. с указания и изходни данни на „ВиК ЕООД- гр.Хасково.

V. Електрозахранване:

Електрозахранването за имотите ще се осъществи съгласно СПС- Електро, неразделна част от този проект, изготвена в условията на съгласувателно Писмо № 4729493 от 24.03.2026 год. с указанията на дружеството с необходимите изходни данни, издадено от „Електроразпределение Юг“ ЕАД, Кеџ- Хасково. През имота преминава въздушна кабелна линия ниско напрежение от 1kV и това налага образуването на сервитутна зона в новообразуван ПИ 06803.1.348, СЕВИТУТ на ВНН 1kV 2м+2м от оста = 4 м. съгласно Приложение № 5 към чл. 7, ал. 1, т.5 - 2 от Наредба 16 засервитутите на енергиините обекти, отразена в графичната част на проекта.

VI. Показатели на застрояване:

С настоящата разработка за новообразуваните поземлени имоти се установяват нормативни показатели както следва:

ПИ № 06803.1.338 – 658 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- **1,2**
5. Начин на застрояване – **свободно в имота - „е“**
6. Конкретно предназначение: **„за жилищни нужди“**

ПИ № 06806.1.339 – 838 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- **1,2**
5. Начин на застрояване – **свободно в имота - „е“**
6. Конкретно предназначение: **„за жилищни нужди“**

ПИ № 06803.1.340 – 849 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – **свободно в имота - „е“**
6. Конкретно предназначение: **„за жилищни нужди“**

ПИ № 06803.1.341– 654 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – **свободно в имота - „е“**
6. Конкретно предназначение: **„за жилищни нужди“**

ПИ № 06803.1.342 – 1129 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – **свободно в имота - „е“**
6. Конкретно предназначение: **„за жилищни нужди“**

ПИ № 06803.1.343 – 1005 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – **свободно в имота - „е“**
6. Конкретно предназначение: **„за жилищни нужди“**

ПИ № 06803.1.344 – 1001 м²

1. Плътност на застрояване - 60%

2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- $h=10m.$ / 3ет./
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – свободно в имота - „е“
6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.346 – 1005 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- $h=10m.$ / 3ет./
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – свободно в имота - „е“
6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.347 – 1003 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- $h=10m.$ / 3ет./
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – свободно в имота - „е“
6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.348 – 1678 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- $h=10m.$ / 3ет./
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – свободно в имота - „е“
6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.349 – 873 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- $h=10m.$ / 3ет./

4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – свободно в имота - „е“
6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.350 – 849 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – свободно в имота - „е“
6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.351 – 905 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – свободно в имота - „е“
6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.352 – 1572 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – свободно в имота - „е“
6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.353 – 1078 м²

1. Плътност на застрояване - 60%
2. Озеленени площи- 40%
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- 1,2
5. Начин на застрояване – свободно в имота - „е“

6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.354 – 31 м²

1. Начин на застрояване – **свободно в имота - „е“**
2. Конкретно предназначение: „за трафопост“

ПИ № 06803.1.355 – 936 м²

1. Плътност на застрояване - **60%**
2. Озеленени площи- **40%**
3. Максимална височина- **h=10m. / 3ет./**
4. Интензитет на застрояване (Кинт)- **1,2**
5. Начин на застрояване – **свободно в имота - „е“**
6. Конкретно предназначение: „за жилищни нужди“

ПИ № 06803.1.356 – 3092 м²

1. Конкретно предназначение: „за транспортен достъп“

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ:.....

/ Янка Милева/

ПРОЕКТАНТ:

/ арх.Ралица Башова/



