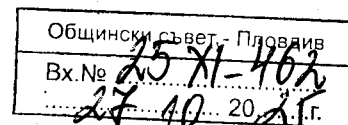
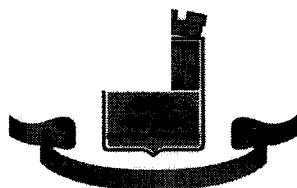


80  
ПК-ПК  
ПК-ОССД  
ПК-ТНП  
28.10.25г.



## ОБЩИНА ПЛОВДИВ

гр. Пловдив, 4000, пл. «Стефан Стамболов» № 1, тел: (032) 656 701, факс: (032) 656 703

### Община Пловдив

пл. Стефан Стамболов 1  
Н: 25 ПОБС-412  
от 27.10.2025 16:42  
Проверка на plovdiv.bg  
Код : HGV213E51222

### ДО ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ПЛОВДИВ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

**инж. Хакъ Сакъбов – зам. - кмет СИОСИ**  
**за Кмет на община Пловдив съгласно заповед № 25 ОА-3143/2//25.10.2025г.**

**Относно:** Одобряване на проект за изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) за кв. 14 и част от кв. 1 и кв. 15 по плана на „Филипово“, гр. Пловдив, с обемно-устройствено проучване и план-схеми по части „Водоснабдяване и Канализация“, „Електрификация“, „Транспортно-комуникационен план“ и „Трансформация на собственост“.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 8, т. 1, чл. 15, ал. 3, чл. 20, чл. 21, ал. 1, предл. първо, чл. 23, ал. 1, т. 3, чл. 25, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, чл. 35, ал. 1 и ал. 2, чл. 103, ал. 3 и ал. 4, чл. 104, ал. 1, чл. 108, ал. 1, ал. 2 и ал. 5, чл. 109, ал. 1, т. 2, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 112, ал. 1 и ал. 2, т. 3, т. 4, пред. първо, т. 7, т. 10 и т. 11, предл. първо, чл. 128, ал. 14, чл. 134, ал. 2, т. 6 и чл. 135а от ЗУТ, Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, Наредба № 8/14.06.2001 г. за ОСУП, Наредба № 8/1999 г. за ПНРТПСНМ, ОУП на община Пловдив, одобрен с Решение № 521, взето с Протокол № 22 от 24.11.2022 г., на ОбС – Пловдив, писмо изх. № ЖИ - 33650/ 13.10.2025г. на ДП НКЖИ, становище № 4628222/11.07.2024 г. и № 11197592/18.10.2024 г. на КЕЦ Пловдив – север, становище по УРИ 103000-20084/17.10.2024 г. на сектор ПП при ОД на МВР – Пловдив, писмо изх. № 42119/29.08.2024 г. на „ВиК“ ЕООД, гр. Пловдив, ф-ра № 254534/09.10.2024 г. на „ВиК“ ЕООД, гр. Пловдив, Удостоверение изх. № 25-272542/27.09.2023 г. от СГКК – Пловдив по чл. 65, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР за приет проект за изменение на КК на гр. Пловдив, Решение по т. 15, взето с Протокол № 1/08.01.2025 г. на Комисията по чл. 2, ал. 3 от НРПУРОИ, Решение по т. 5, взето с Протокол № 19 от 23.10.2025г. на ЕСУТ при Община Пловдив;

предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ рег. № 2958/ 07.11.2023 г. на нотариус рег. № 722, РС – Пловдив, и заявления вх. №№ 24-Ф-1730/ 26.03.2024г., 24-Ф-1730 (1) от 24.10.2024г., № 24-Ф-1730 (2) от 09.09.2025г. и № 24-Ф-1730(3) от 17.10.2025г. **ПРЕДЛАГАМ** Общински съвет – Пловдив да вземе следното:

### **РЕШЕНИЕ:**

**I. Общински съвет – Пловдив ОДОБРЯВА** проект за изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) за кв. 14 и част от кв. 1 и кв. 15 по плана на „Филипово“, гр. Пловдив, с обемно-устройствено проучване и план-схеми по части „Водоснабдяване и Канализация“, „Електрификация“, „Транспортно-комуникационен план“ и „Трансформация на собственост“, като:

**1. В част изменение на ПР:**

**1.1.**променя се уличната регулация от нови о. т. 988г, о. т. 988в до нова о. т. 991а;

**1.2.**отпада улична регулация:

- от о. т. 993 през о. т. 1024, о. т. 1023, о. т. 1022, о. т. 1021, о. т. 1020, о. т. 1019, о. т. 1018 до о. т. 1017;
- от о. т. 1000 през о. т. 1001, о. т. 1002, о. т. 1003, о. т. 1004, о. т. 1005, о. т. 1006, о. т. 1007 до о.т.1008;

**1.3.**създава се нова улична регулация:

- от нова о. т. 991а през нова о. т. 994а, нова о. т. 997а, нова о. т. 1000а до нова о. т. 1016а;
- от нова о. т. 1000а през нова о. т. 1002а, нова о. т. 1003а до нова о. т. 1013а;

**1.4.**променят се границите на кв. 1, кв. 14 и кв. 15;

**1.5.**в кв. 1 от УПИ I – 505.1058, производствена и общественообслужващи дейности, УПИ II – 505.9, общественообслужващи дейности, УПИ IV – 505.4, производствена и общественообслужващи дейности и УПИ V – 505.1039, за офиси, шоуруми, подземни гаражи и Тп се образуват нови УПИ I – 505.1104, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП, УПИ II – 505.1105, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП, УПИ IV – 505.1103, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП, УПИ V – 505.1106, общественообслужващи дейности и УПИ X – 505.383, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП;

**1.6.**в кв. 14 отпадат УПИ I – 505.1037, за общественообслужване, шоуруми, обществено хранене, офиси, подземни и надземни гаражи и Тп, УПИ II – 505.338, за офиси, хотел, шоуруми, общественообслужване, подземни гаражи и ТП, УПИ VI – 505.1038, за общественообслужване, шоуруми, обществено хранене, офиси, подземни и надземни гаражи и Тп и се образува нов УПИ I – 505.1102, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП;

**1.7.**в кв.15:

- отпада УПИ I – 505.337, за обслужване, офиси, ТП /ел. подстанция, ПГ създава се нов УПИ I – 505.1101, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП;
- с промяна на уличната регулация УПИ III – 552.17, за ремонт и поддръжка на транспортни средства става УПИ III – 552.51, за ремонт и поддръжка на транспортни средства, УПИ V – 505.7, производствени и общественообслужващи дейности става УПИ V – 505.1107, производствени и общественообслужващи дейности, УПИ IV – 505.8, производствени и



общественообслужващи дейности става УПИ IV – 505.1108, производствени и общественообслужващи дейности, УПИ VI – 552.16, производствени и общественообслужващи дейности става УПИ VI – 552.52, производствени и общественообслужващи дейности.

2. В част изменение на ПЗ се установява устройствена зона Смф1 („Смесена многофункционална зона – разновидност 1“) с устройствени показатели: П застр. 50%, К инт. 3,5, П озел. 30% и височини съобразно обемно-устройствено проучване, както следва:

2.1. до 49,90 м:

- в кв. 1: УПИ I – 505.1104, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП, УПИ II – 505.1105, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП и УПИ IV – 505.1103, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП и УПИ X – 505.383, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП за ново свободно високо и ново подземно застрояване;
- в кв. 14: УПИ I – 505.1102, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП за ново свободно високо и ново подземно застрояване;
- в кв. 15: УПИ I – 505.1101, за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и ТП за ново свободно високо и ново подземно застрояване ;

2.2. до 25,00 м:

- в кв. 15: УПИ III – 552.51, за ремонт и поддръжка на транспортни средства и УПИ V – 505.1107, производствени и общественообслужващи дейности за ново свободно високо застрояване, УПИ IV – 505.1108, производствени и общественообслужващи дейности и УПИ VI – 552.52, производствени и общественообслужващи дейности за ново свободно високо и ново подземно застрояване,

2.3. Без застрояване - в кв. 1: УПИ V – 505.1106, общественообслужващи дейности;

по изменението на регулацията с кафяви и зелени зачертавания, линии, щрихи и надписи, нанесеното застрояване с червени ограничителни линии, котировки с черен цвят, матрица с устройствени показатели със син цвят и таблица с устройствени показатели с черен цвят и служебно нанесени корекции в зелен цвят.

**II. Общински съвет – Пловдив ВЪЗЛАГА** на Кмета на община Пловдив да извърши необходимите процедури по ЗУТ.

Неразделна част към настоящето решение е: проект за изменение на ПУП – ПРЗ за кв. 14 и част от кв. 1 и кв. 15 по плана на „Филипово“, гр. Пловдив, с обемно-устройствено проучване и план-схеми по части „Водоснабдяване и Канализация“, „Електрификация“, „Транспортно-комуникационен план“ и „Трансформация на собственост“.

**МОТИВИ:** Настоящото решение на Общински съвет – Пловдив се взема при съблюдаване принципите, заложиени в чл. 4 – чл. 12 от АПК, и съобразно изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК на следните правни и фактически основания:

## **I. Правни основания:**

чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 8, т. 1, чл. 15, ал. 3, чл. 20, чл. 21, ал. 1, предл. първо, чл. 23, ал. 1, т. 3, чл. 25, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, чл. 35, ал. 1 и ал. 2, чл. 103, ал. 3 и ал. 4, чл. 104, ал. 1, чл. 108, ал. 1, ал. 2 и ал. 5, чл. 109, ал. 1, т. 2, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 112, ал. 1 и ал. 2, т. 3, т. 4, пред. първо, т. 7, т. 10 и т. 11, предл. първо, чл. 128, ал. 14, чл. 134, ал. 2, т. 6 и чл. 135а от ЗУТ, Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, Наредба № 8/14.06.2001 г. за ОСУП, Наредба № 8/1999 г. за ПНРТПСНМ

## **II. Фактически основания:**

Във връзка с инвестиционните намерения на собствениците на ПИ с идент. 56784.505.5, 56784.505.7, 56784.505.6, 56784.505.9, 56784.505.1039, 56784.505.4, 56784.505.1037, 56784.505.1038, 56784.505.337, 56784.505.338, 56784.505.359, 56784.505.360, 56784.505.361, 56784.505.8 и 56784.505.16 по КККР на гр. Пловдив със заявления вх. №№ 24-Ф-1730/ 26.03.2024г., 24-Ф-1730 (1) от 24.10.2024г., № 24-Ф-1730 (2) от 09.09.2025г. и № 24-Ф-1730(3) от 17.10.2025г. е внесен ПУП – ПРЗ за кв. 14 и част от кв. 1 и кв. 15 по плана на „Филипово“, гр. Пловдив, с обемно-устройствено проучване и план-схеми по части „Водоснабдяване и Канализация“, „Електрификация“, „Транспортно-комуникационен план“ и „Трансформация на собственост“ по реда на чл. 135а от ЗУТ.

Към проекта е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ рег. № 2958/07.11.2023 г. на нотариус рег. № 722, РС – Пловдив. Със същия се уреждат правата и задълженията относно изменението на регулационните граници на УПИ, собственост на различни лица.

Проектът предвижда промяна на уличната регулация на улица клас III – 2 x 3 от ПУМ от ул. „Победа“ до бул. „Васил Априлов“ в съответствие с предвижданията на ОУП на община Пловдив, промяна на кв. 14 и част от кв. 1 и кв. 15 по плана на кв. „Филипово“, гр. Пловдив, като се създават нови квартали кв. 1, кв. 14 и кв. 15 по плана на кв. „Филипово“, гр. Пловдив, и нови УПИ в кварталите по имотни граници и/или в съответствие предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ рег. № 2958/07.11.2023 г. на нотариус рег. № 722, РС – Пловдив. За УПИ III – 552.51, за ремонт и поддръжка на транспортни средства, УПИ V – 505.1107, производствени и общественообслужващи дейности, УПИ IV – 505.1108, производствени и общественообслужващи дейности и УПИ VI – 552.52, производствени и общественообслужващи дейности се променя само улична регулация за осигуряване на габарита на ПУМ. Предвижда се ново свободно високо и ново подземно застрояване в устройствена зона Смф1 с устройствени показатели: П застр. 50%, К инт. 3,5, П озел. 30% и височини до 74,90 м съгласно обемно-устройствено проучване. С последното се доказва целесъобразността на проектните височини с оглед вписването и в цялостната визия на ПУМ и в силуета на града.

Проектът е съгласуван по надлежния ред с администрации и експлоатационни дружества. Във връзка с него и в съответствие с нормативните изисквания е приет проект за изменение на КК на гр. Пловдив.

За нуждите от прилагане нормите на чл. 134, ал. 2, т. 6 и чл. 135а от ЗУТ е представено писмо изх. № ЖИ - 33650/ 13.10.2025г. на ДП НКЖИ и Решение по т. 15, взето с Протокол № 1/08.01.2025 г. на Комисията по чл. 2, ал. 3 от НРПУРОИ. Със същите е получено пълно съгласие от всички заинтересовани лица.

С Решение по т. 5, взето с Протокол № 19 от 23.10.2025 г., на ЕСУТ при Община Пловдив представеният проект за изменение на ПУП – ПРЗ и план-схеми е разгледан и приет. Предложено е на Кмета на община Пловдив да внесе предложение до Общински съвет – Пловдив за одобряването му.

Компетентността на Общински съвет – Пловдив за одобряване на така представения проект за изменение на ПУП – ПРЗ и план-схеми за кв. 14 и част от кв. 1 и

кв. 15 по плана на „Филипово“, гр. Пловдив, с обемно-устройствено проучване и план-схеми по части „Водоснабдяване и Канализация“, „Електрификация“, „Транспортно-комуникационен план“ и „Трансформация на собственост“ е изрично регламентирана в нормите на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ и чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Съгласно общата норма на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ ПУП, попадащи извън кварталното структуриране и лимитативната компетентност относно улици-тупик до 100 м по смисъла на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, се одобряват от общинския съвет. С така представения проект за изменение на ПУП в част ПР се предвижда изменение на местоположение и габарит на съществуващи улици. Последните, освен че не са улици-тупик, то част от тях са включени в ПУМ на община Пловдив. В този смисъл не е налице изключителната хипотеза на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ. Освен това улиците като елемент на устройствените планове не представляват квартални единици или част от тях, а са техни ограничаващи елементи – §5, т. 10 от ДР на ЗУТ. По този начин те не попадат и в определението за квартална структура, за да има възможност да се търси компетентност у кмета на общината по смисъла на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

На следващо място, съгласно специалната норма на чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС общинският съвет одобрява ПУП, с които се предвижда имоти – собственост на физически или на юридически лица да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин или предвиждащи изграждане на обекти от първостепенно значение – публична общинска собственост, за които има влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение. Така описаните имоти могат да бъдат придобити от общината и чрез правна сделка по реда на чл. 21, ал. 4 от ЗОС. От една страна, ЗУТ е нормативният акт, уреждащ обществените отношения в сферата на устройственото планиране на територията. В тази връзка той определя компетентните административни органи, които имат правомощия да издават административни актове в тази сфера. От друга страна, ЗОС регулира вещноправните отношения, свързани с общинската собственост. Предвид това ЗОС се явява специален пред ЗУТ по отношение при добиването на имоти на ФЛ и ЮЛ (доброволно и принудително).

Настоящият проект за изменение на ПУП – ПРЗ за кв. 14 и част от кв. 1 и кв. 15 по плана на „Филипово“, гр. Пловдив, с обемно-устройствено проучване и план-схеми по части „Водоснабдяване и Канализация“, „Електрификация“, „Транспортно-комуникационен план“ и „Трансформация на собственост“ безспорно предвижда мероприятия от публичен характер – промяна на съществуващи улици, в т. ч. и част от ПУМ, които по смисъла на закона представляват публична общинска собственост (чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл. 21, ал. 9 от ЗОС). По своя обем и естество те недвусмислено целят задоволяване на общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, а именно: създаване на необходимата техническа инфраструктура.

На основание чл. 129, ал. 1, изр. второ и ал. 5 от ЗУТ обявлението за решението да се изпрати за обнародване в „Държавен вестник“ в 7-дневен срок и да се публикува в 3-дневен срок на интернет страницата на Община Пловдив.

На основание чл. 15, ал. 6 от ЗУТ настоящето решение в част изменение на ПР в обхвата на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ рег. № 2958/07.11.2023 г. на нотариус рег. № 722, РС – Пловдив, влиза в сила с издаването му.

На основание чл. 215, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ настоящето решение в част изменение на ПР извън обхвата на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ рег. № 2958/07.11.2023 г. на нотариус рег. № 722, РС – Пловдив, и в част изменение на ПЗ подлежи на обжалване в 30-дневен срок от обнародването му в „Държавен вестник“ чрез Общински съвет – Пловдив пред Административен съд – Пловдив.

**Приложения:**

2. Заявления вх. №№ 24-Ф-1730/ 26.03.2024г., 24-Ф-1730 (1) от 24.10.2024г., № 24-Ф-1730 (2) от 09.09.2025г. и № 24-Ф-1730(3) от 17.10.2025г.;
3. Документи за собственост;
4. Предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ рег. № 2958/07.11.2023 г. на нотариус рег. № 722, РС – Пловдив;
5. Проект за изменение на ПУП – ПРЗ за кв. 14 и част от кв. 1 и кв. 15 по плана на „Филипово“, гр. Пловдив, с обемно-устройствено проучване и план-схеми по части „Водоснабдяване и Канализация“, „Електрификация“, „Транспортно-комуникационен план“ и „Трансформация на собственост“;
6. Писмо изх. № ЖИ - 33650/ 13.10.2025г. на ДП «НКЖИ»
7. Становище № 4628222/11.07.2024 г. на КЕЦ Пловдив – север;
8. Становище по УРИ 103000-20084/17.10.2024 г. на сектор ПП при ОД на МВР – Пловдив;
9. Писмо изх. № 42119/29.08.2024 г. на „ВиК“ ЕООД, гр. Пловдив;
10. Удостоверение изх. № 25-272542/27.09.2023 г. от СГКК – Пловдив по чл. 65, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР за приет проект за изменение на КК на гр. Пловдив;
11. Решение по т. 15, взето с Протокол № 1/08.01.2025 г. на Комисията по чл. 2, ал. 3 от НРПУРОИ;
12. Решение по т. 7, взето с Протокол № 24 от 23.12.2024 г., на ЕСУТ при Община Пловдив;
13. Решение по т. 5, взето с Протокол № 19 от 23.10.2025г. на ЕСУТ при Община Пловдив;
14. Ситуационен план на подземната техническа инфраструктура;
15. Извлечение от ОУП на община Пловдив 2022 г.;
16. Извлечение от план-схема Комуникационно-транспортна към ОУП на община Пловдив 2022 г.

**ИНЖ. ХАКЪ СAKЪBOB**  
зам. - кмет СИОСИ  
за Кмет на община Пловдив



№ 25 ОА-3143/2//25.10.2025г.





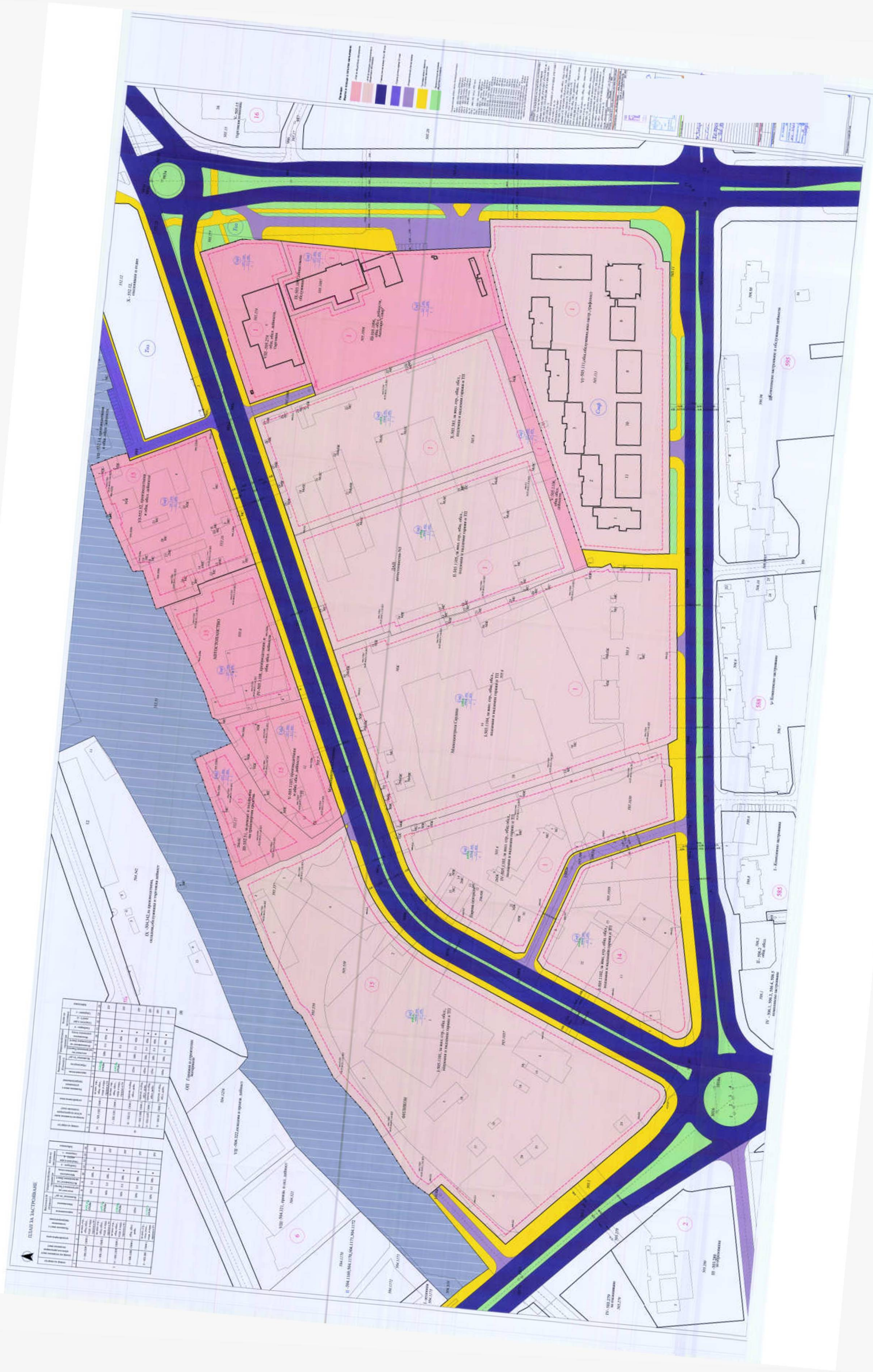


ГЛАВНАЯ РЕДАКЦИЯ



№	Наименование	Масштаб	Дата	Исполнитель	Проверенный	Согласованный
1	Экспликация	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
2	План	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
3	Схема	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
4	Профиль	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
5	Секция	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
6	Фасад	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
7	План	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
8	Схема	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
9	Профиль	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
10	Секция	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
11	Фасад	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
12	План	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
13	Схема	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
14	Профиль	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
15	Секция	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
16	Фасад	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
17	План	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
18	Схема	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
19	Профиль	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.
20	Секция	1:500	2010	И.И.И.	О.О.О.	А.А.А.







[illegible]



H3C40.9cm

H=28.00m

1-505.1101, из инв. стр., общ. общ.,  
подписаны и подписаны герман в ТП, кв. 15

БУЛ. ДУНАВ

[illegible]

1-505.1102, на 1000 стр., общ. обем.,  
заключен в 10-дневный срок в ТТЛ, стр. 14

TV-50A

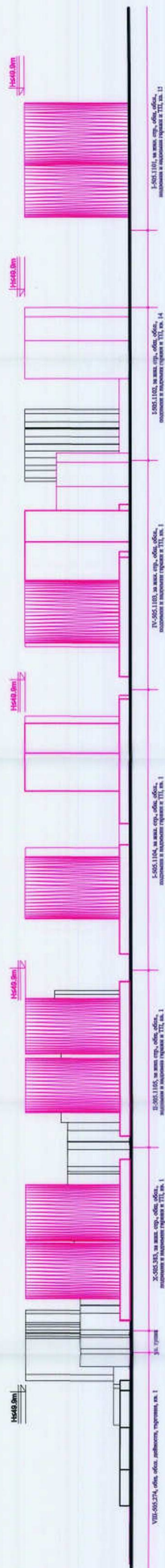
1-503.1104, не мнж. стр., олан. обем.,  
супростан и наредбата сега се ТТЛ, стр.1

**J.A. Ryan**

VI-595.111,обл.обслуживания,маш.матер.,трюфендер,гра.1



## ОБЪМНО УСТРОЙСТВОНО ПРОУЧВАНЕ

[illegible]

VIII-505.374, often, often, molasses, molasses, etc. |

СИЛУЕТ ПО УЛ. ДИМИТЪР СТАМЕОЛОВ



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ

кв. 1, УПИ IV - 505.1103		
описание	площ	единица
площ УПИ	13241	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	46343.50	кв.м.
плътност=50%	6620.50	кв.м.
озеленяване=40%	5296.40	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	46343.50	кв.м.
плътност=31%	4068	кв.м.
озеленяване=50%	6606	кв.м.
покривно озеленяване=9%	1167	кв.м.
общо озеленяване=59%	7773	кв.м.
постигнати параметри по функции		
жилищни сгради-55%	25488.93	кв.м.
обществени функции-45%	20854.58	кв.м.
обществени функции		
търговски обекти	3318	кв.м.
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	17536.58	кв.м.

кв. 1, УПИ I - 505.1104		
описание	площ	единица
площ УПИ	29794	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	104279	кв.м.
плътност=50%	14897	кв.м.
озеленяване=40%	11917.6	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	104279	кв.м.
плътност=25%	7462	кв.м.
озеленяване=50%	14914	кв.м.
покривно озеленяване=7%	1971	кв.м.
общо озеленяване=57%	16885	кв.м.
постигнати параметри по функции		
жилищни сгради-55%	57353.45	кв.м.
обществени функции-45%	46925.55	кв.м.
обществени функции		
търговски обекти	5962	кв.м.
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	40963.55	кв.м.

кв. 1, УПИ II - 505.1105		
описание	площ	единица
площ УПИ	31042	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	108647	кв.м.
плътност=50%	15521	кв.м.
озеленяване=40%	12416.8	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	108647	кв.м.
плътност=30%	9419	кв.м.
озеленяване=52%	15652	кв.м.
покривно озеленяване=10%	3326	кв.м.
общо озеленяване=62%	18978	кв.м.
постигнати параметри по функции		
жилищни сгради-55%	59755.85	кв.м.
обществени функции-45%	48891.15	кв.м.
обществени функции		
търговски обекти	7919	кв.м.
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	40972.15	кв.м.



кв. 15, УПИ I - 505.1101		
описание	площ	единица
площ УПИ	35845	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	125457.50	кв.м.
плътност=50%	17922.50	кв.м.
озеленяване=40%	14338.00	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	125457.50	кв.м.
плътност=29.1%	10430	кв.м.
озеленяване=50%	17950	кв.м.
покривно озеленяване=8%	2875	кв.м.
общо озеленяване=58%	20825	кв.м.
постигнати параметри по функции		
жилищни сгради-55%	69001.63	кв.м.
обществени функции-45%	56455.88	кв.м.
обществени функции		
търговски обекти	8680	кв.м.
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	47775.88	кв.м.



кв. 14, УПИ I - 505.1102		
описание	площ	единица
площ УПИ	9701	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	33953.50	кв.м.
плътност=50%	4850.50	кв.м.
озеленяване=40%	3880.40	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	33953.50	кв.м.
плътност=29%	2804	кв.м.
озеленяване=51%	4906	кв.м.
покривно озеленяване=8%	745	кв.м.
общо озеленяване=59%	5651	кв.м.
постигнати параметри по функции		
жилищни сгради-55%	18674.43	кв.м.
обществени функции-45%	15279.08	кв.м.
обществени функции		
търговски обекти	1054	кв.м.
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	14225.08	кв.м.



РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА ПАРАМЕТРИТЕ НА УСТРОЙСТВЕНОТО ПРОУЧВАНЕ ЗА КВ. 1, КВ. 14 И КВ 15 В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА		
описание	площ	единица
площ УПИ	119623	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	418680.5	кв.м.
плътност=50%	59811.5	кв.м.
озеленяване=40%	47849.2	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	418680.5	кв.м.
плътност=28.6%	34183	кв.м.
озеленяване=50%	60028	кв.м.
покривно озеленяване=8%	10084	кв.м.
общо озеленяване=58%	70112	кв.м.
постигнати параметри по функции		
жилищни сгради-55%	230274.28	кв.м.
обществени функции-45%	188406.23	кв.м.
обществени функции		
търговски обекти	26933	кв.м.
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	161473.23	кв.м.

## УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

Имотите, които са обект на разработката са в устройствена зона СМФ1. Общият устройствен план на Пловдив определя допустимите показатели както следва:

- Плътност - 50% или максимум 59 811,5м<sup>2</sup> застроена площ;
- Кинт - 3,5 или максимум 418 680,5м<sup>2</sup>РЗП;
- Озеленяване - 40% или минимум 47 849м<sup>2</sup> озеленени площи.

С проектното решение са постигнати:

- Плътност - 28.6%(<50%) или 34 183м<sup>2</sup> застроена площ;
- Кинт - 3,5 или 418 680,5м<sup>2</sup>РЗП;
- Озеленяване - 50(58)%>40% или 60 028м<sup>2</sup> + 10 084м<sup>2</sup> покривно озеленяване.

Проектът предвижда изграждане на жилища, офиси, търговски обекти, хотел, детски центрове, медицински център, спортни центрове и други обекти за обществено обслужване.

Жилищата се предвижда да са 55% от разгънатата застроена площ или 230 274,28м<sup>2</sup>.

Обществените функции ще заемат 45% от площта на разработката или 188 406,23м<sup>2</sup>.

От тях търговските обекти ще са 26 933м<sup>2</sup>, а останалите обекти за обществено обслужване - 161 473м<sup>2</sup>.



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ

кв. 1, УПИ IV - 505.1103		
описание	площ	единица
площ УПИ	13241	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	46343.50	кв.м.
плътност=50%	6620.50	кв.м.
озеленяване=40%	5296.40	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	46343.50	кв.м.
плътност=31%	4068	кв.м.
озеленяване=50%	6606	кв.м.
покривно озеленяване=9%	1167	кв.м.
общо озеленяване=59%	7773	кв.м.

кв. 1, УПИ I - 505.1104		
описание	площ	единица
площ УПИ	29794	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	104279	кв.м.
плътност=50%	14897	кв.м.
озеленяване=40%	11917.6	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	104279	кв.м.
плътност=25%	7462	кв.м.
озеленяване=50%	14914	кв.м.
покривно озеленяване=7%	1971	кв.м.
общо озеленяване=57%	16885	кв.м.

кв. 1, УПИ II - 505.1105		
описание	площ	единица
площ УПИ	31042	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	108647	кв.м.
плътност=50%	15521	кв.м.
озеленяване=40%	12416.8	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	108647	кв.м.
плътност=30%	9419	кв.м.
озеленяване=50%	15652	кв.м.
покривно озеленяване=11%	3326	кв.м.
общо озеленяване=61%	18978	кв.м.

кв. 15, УПИ I - 505.1101		
описание	площ	единица
площ УПИ	35845	кв.м.
допустими параметри		
конт=3.5	125457.50	кв.м.
плътност=50%	17922.50	кв.м.
озеленяване=40%	14338.00	кв.м.
постигнати параметри		
конт=3.5	125457.50	кв.м.
плътност=29.1%	10430	кв.м.
озеленяване=50%	17950	кв.м.
покривно озеленяване=8%	2875	кв.м.
общо озеленяване=58%	20825	кв.м.

кв. 14, УПИ I - 505.1102		
описание	площ	единица
площ УПИ	9701	кв.м.
допустими параметри		
конт=3.5	33953.50	кв.м.
плътност=50%	4850.50	кв.м.
озеленяване=40%	3880.40	кв.м.
постигнати параметри		
конт=3.5	33953.50	кв.м.
плътност=29%	2804	кв.м.
озеленяване=51%	4906	кв.м.
покривно озеленяване=8%	745	кв.м.
общо озеленяване=59%	5651	кв.м.



РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА ПАРАМЕТРИТЕ НА ОЗЕЛЕНЯВАНЕТО ЗА КВ. 1, КВ. 14 И КВ. 15 В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА		
описание	площ	единица
площ УПИ	119623.00	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	418680.50	кв.м.
плътност=50%	59811.50	кв.м.
озеленяване=40%	47849.20	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	418680.50	кв.м.
плътност=28.6%	34183.00	кв.м.
озеленяване=50%	60028.00	кв.м.
покривно озеленяване=8%	10084.00	кв.м.
общо озеленяване=58%	70112.00	кв.м.

ОЗЕЛЕНЯВАНЕ

Обектът на разработката е разположен в устройствена зона СМФ1. Според актуалния общ устройствен план на Пловдив, за зоната трябва да се предвиди 40% озеленяване. От тези 40%, една трета трябва да е с висока дървесна растителност.

Сумата от площите на терените, обект на разработка е 119 623м<sup>2</sup>. Необходимата минимална озеленена площ е 47 849,20м<sup>2</sup>, от които поне 14 354,76м<sup>2</sup> трябва да са с високо озеленяване.

В проекта са предвидени 60 028м<sup>2</sup> (>47 849,20м<sup>2</sup>) озеленени площи.От тях 15 500м<sup>2</sup>(>14 354,76м<sup>2</sup>) са с високо озеленяване.

Отделно е проектирано и 10 084м<sup>2</sup> покривно озеленяване.



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ

паркиране за кв. 1, УПИ IV - 505.1103			паркиране за кв. 1, УПИ I - 505.1104			паркиране за кв. 1, УПИ II - 505.1105		
необходими параметри			необходими параметри			необходими параметри		
жилищни сгради(кв.м.)	25488.93		жилищни сгради(кв.м.)	57353.45		жилищни сгради(кв.м.)	59755.85	
апартаменти (брой)	269		апартаменти (брой)	605		апартаменти (брой)	631	
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	269		необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	605		необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	631	
обществено обслужване (кв.м.)	20854.58		обществено обслужване (кв.м.)	46925.55		обществено обслужване (кв.м.)	48891.15	
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	209		необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	469		необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	489	
общо необходими паркоместа (брой)	478		общо необходими паркоместа (брой)	1074		общо необходими паркоместа (брой)	1119	
постигнати параметри			постигнати параметри			постигнати параметри		
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	40		паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	145		паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	102	
паркоместа в два подземни етажа (брой)	486		паркоместа в два подземни етажа (брой)	1174		паркоместа в два подземни етажа (брой)	1220	
общо постигнати паркоместа (брой)	526		общо постигнати паркоместа (брой)	1319		общо постигнати паркоместа (брой)	1322	

ПЪЛНА ПРОЕКТИРНА ДОКУМЕНТАЦИЯ



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ

паркиране за кв. 15, УПИ I - 505.1101	
необходими параметри	
жилищни сгради(кв.м.)	69001.63
апартаменти (брой)	728
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	728
обществено обслужване (кв.м.)	56455.88
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	565
общо необходими паркоместа (брой)	1293
постигнати параметри	
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	145
паркоместа в два подземни етажа (брой)	1391
общо постигнати паркоместа (брой)	1536

паркиране за кв. 14, УПИ I - 505.1102	
необходими параметри	
жилищни сгради(кв.м.)	18674.43
апартаменти (брой)	197
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	197
обществено обслужване (кв.м.)	15279.08
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	153
общо необходими паркоместа (брой)	350
постигнати параметри	
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	42
паркоместа в два подземни етажа (брой)	357
общо постигнати паркоместа (брой)	399





РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА ПАРАМЕТРИТЕ ЗА ПАРКИРАНЕ НА МПС ЗА КВ. 1, КВ. 14 И КВ. 15 В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА	
необходими параметри	
жилищни сгради(кв.м.)	230274.28
апартаменти (брой)	2430
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	2430
обществено обслужване (кв.м.)	188406.23
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	1884
общо необходими паркоместа (брой)	4314
постигнати параметри	
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	473
паркоместа в два подземни етажа (брой)	4628
общо постигнати паркоместа (брой)	5101

## ПАРКИРАНЕ

Проектното решение е съобразено с изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизирани територии.

Проектът предвижда изграждането на 230 474,28 м<sup>2</sup> жилищна площ. Тя се разделя между 2 430 броя апартаменти. Съгласно наредбата е необходимо предвиждането на 1 паркоместо за апартамент или 2 430 места за обитателите на жилищата.

Предвидени са и 188 406,23 м<sup>2</sup> за обекти за обществено обслужване. Съгласно нормативния текст трябва да се заложи по 1 паркоместо на всеки 100м<sup>2</sup> обслужваща площ или общо 1 884 паркоместа за обектите за обществено обслужване.

Сумирайки общо необходимите бройки получаваме 4 314 паркоместа.

В комплекса са предвидени 473 паркоместа на терен. Те ще бъдат общодостъпни за всички посетители на комплекса.

4 628 паркоместа ще са в подземни гаражи. Достъпът ще е контролиран.

Общо в разработката са предвидени 5 101 места - с 787 повече от необходимото.





КВ. 1, УПИ IV - 505.1103 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 25488.93 кв.м.

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	204	Двама, рядко +1 дете	2.1	428	107	64
Три стайни	155 кв.м.	35	58	Двама, +1 или 2 деца	3.5	201	50	30
четири стайни	170 кв.м.	5	7	Двама, +2 или 3 деца	4.1	31	8	5
Общо		100	269			660	165	99

КВ. 1, УПИ I - 505.1104 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 57353.45 кв.м.

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	459	Двама, рядко +1 дете	2.1	964	241	145
Три стайни	155 кв.м.	35	130	Двама, +1 или 2 деца	3.5	453	113	68
четири стайни	170 кв.м.	5	17	Двама, +2 или 3 деца	4.1	69	17	10
Общо		100	605			1486	371	223

КВ. 1, УПИ II - 505.1105 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 59755.85 кв.м.

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	478	Двама, рядко +1 дете	2.1	1004	251	151
Три стайни	155 кв.м.	35	135	Двама, +1 или 2 деца	3.5	472	118	71
четири стайни	170 кв.м.	5	18	Двама, +2 или 3 деца	4.1	72	18	11
Общо		100	631			1548	387	232



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. "ФИЛИПОВО",  
РАЙОН "СЕВЕРЕН", ГР. ПЛОВДИВ

КВ. 15, УПИ I - 505.1101 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 69001.63 кв.м.							
Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год. Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	552	Двама, рядко +1 дете	2.1	1159	290 174
Три стайни	155 кв.м.	35	156	Двама, +1 или 2 деца	3.5	545	136 82
Четири стайни	170 кв.м.	5	20	Двама, +2 или 3 деца	4.1	83	21 12
Общо		100	728			1788	447 268

КВ. 14, УПИ I - 505.1102 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 18674.43 кв.м.							
Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год. Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	149	Двама, рядко +1 дете	2.1	314	78 47
Три стайни	155 кв.м.	35	42	Двама, +1 или 2 деца	3.5	148	37 22
Четири стайни	170 кв.м.	5	5	Двама, +2 или 3 деца	4.1	23	6 3
Общо		100	197			484	121 73





ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕННО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. "ФИЛИПОВО",  
РАЙОН "СЕВЕРЕН", ГР. ПЛОВДИВ

# РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА ПРОГНОЗЕН БРОЙ ОБИТАТЕЛИ И ОЧАКВАН БРОЙ ДЕЦА В КОМПЛЕКСА КЪМ 2024Г. В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	1842	Двама, рядко +1 дете	2.1	3869	967	580
Три стайни	155 кв.м.	35	520	Двама, +1 или 2 деца	3.5	1820	455	273
Четири стайни	170 кв.м.	5	68	Двама, +2 или 3 деца	4.1	278	69	42
Общо		100	2430			5966	1492	895

## ПРОГНОЗЕН БРОЙ ОБИТАТЕЛИ КЪМ 2040Г.

Предвижда се проектът да бъде изпълнен на няколко етапа. Последният от тях се очаква да бъде завършен през 2040г.

Проектът предвижда изграждането на 230 274,28м<sup>2</sup> жилища. Заложени са:

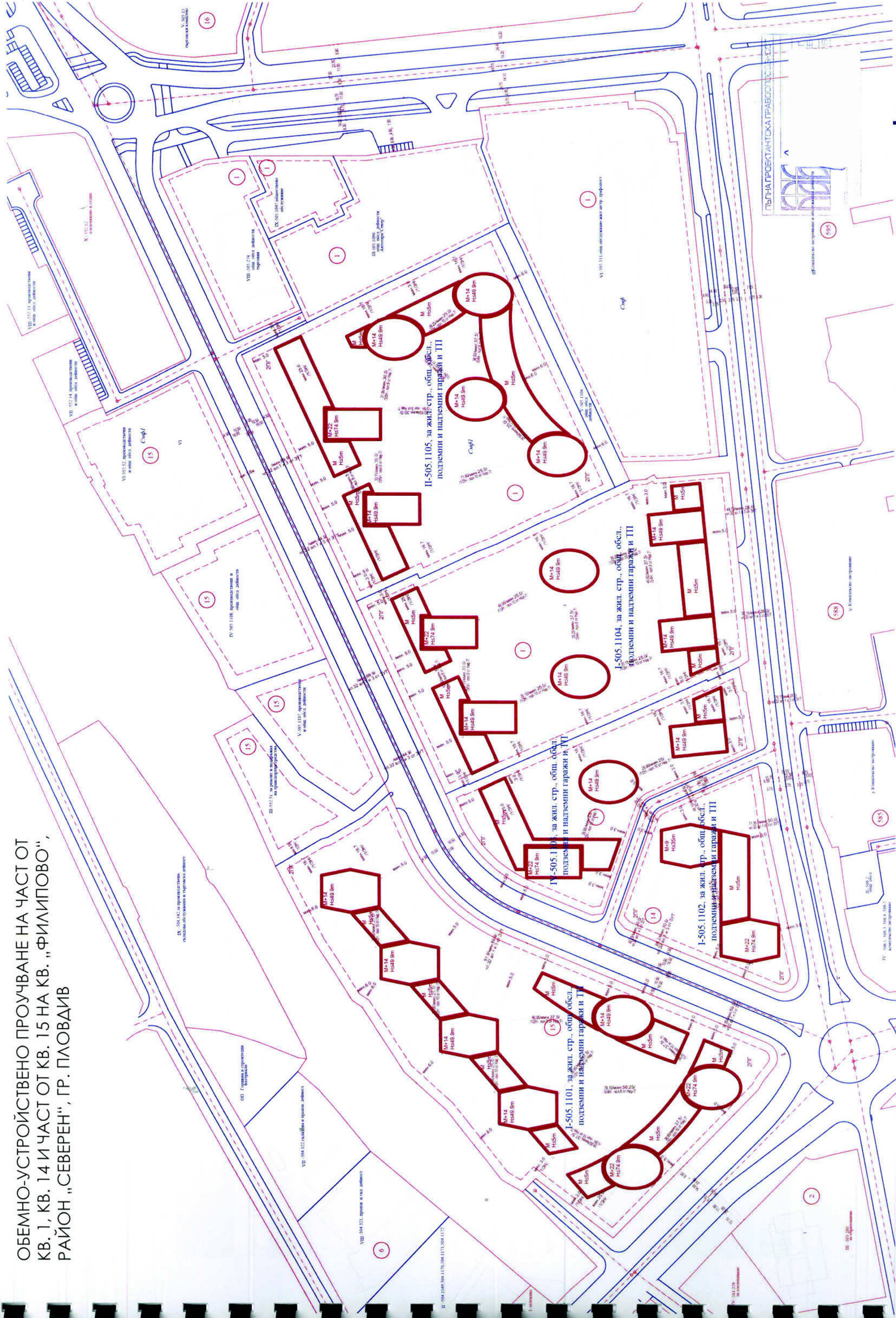
- 60% двустайни апартаменти с площ около  $75\text{m}^2$  (включително общи части);
- 35 % тристайни апартаменти с площ около  $155\text{m}^2$  (включително общи части);
- 5% четиристайни апартаменти с площ около  $170\text{m}^2$  (включително общи части);

Прилагайки гореописното процентно разпределение са проектирани 1842 двустайни апартамента, 520 тристайни апартамента и 68 четиристайни апартамента. Приемайки, че в двустайните апартаменти обикновено живеят двама възрастни и рядко 1 дете; в тристайните - двама възрастни с 1 или 2 деца, а в четиристайните - двама възрастни и 2 или 3 деца, достигаме до извода, че към 2040г., при завършването на комплекса, в него ще живеят 5 966 души, от които 1 492 ще са деца до 7 години и 895 ще са деца до 14 години. Очаква се около 60% от децата до 7 годишна възраст да посещават детска градина. Следователно е необходимо да се предвиди капацитет от 895 деца

В комплекса са предвидени 11 детски центъра, всеки от които е с 4 групи за до 24 деца. С други думи е предвиден общ капацитет на детските центрове: 1 056(>895) деца.



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ



ПОЯСНИТЕЛЕН ЧЕРТЕЖ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕТО



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. "ФИЛИПОВО",  
РАЙОН "СЕВЕРЕН", ГР. ПЛОВДИВ

КВ. 1, УПИ IV - 505.1103			
описание	площ	единица	
площ УПИ	13241	кв.м.	
допустими параметри			
кинт=3.5	46343.50	кв.м.	
плътност=50%	6620.50	кв.м.	
озеленяване=40%	5296.40	кв.м.	
постигнати параметри			
кинт=3.5	46343.50	кв.м.	
плътност=31%	4068	кв.м.	
озеленяване=50%	6606	кв.м.	
покривно озеленяване=9%	1167	кв.м.	
общо озеленяване=59%	7773	кв.м.	
постигнати параметри по функции			
жилищни сгради-55%	25488.93	кв.м.	
обществени функции-45%	20854.58	кв.м.	
обществени функции			
търговски обекти	3318	кв.м.	
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	17536.58	кв.м.	

КВ. 1, УПИ I - 505.1104			
описание	площ	единица	
площ УПИ	29794	кв.м.	
допустими параметри			
кинт=3.5	104279	кв.м.	
плътност=50%	14897	кв.м.	
озеленяване=40%	11917.6	кв.м.	
постигнати параметри			
кинт=3.5	104279	кв.м.	
плътност=25%	7462	кв.м.	
озеленяване=50%	14914	кв.м.	
покривно озеленяване=7%	1971	кв.м.	
общо озеленяване=57%	16885	кв.м.	
постигнати параметри по функции			
жилищни сгради-55%	57353.45	кв.м.	
обществени функции-45%	46925.55	кв.м.	
обществени функции			
търговски обекти	5962	кв.м.	
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	40963.55	кв.м.	

КВ. 1, УПИ II - 505.1105			
описание	площ	единица	
площ УПИ	31042	кв.м.	
допустими параметри			
кинт=3.5	108647	кв.м.	
плътност=50%	15521	кв.м.	
озеленяване=40%	12416.8	кв.м.	
постигнати параметри			
кинт=3.5	108647	кв.м.	
плътност=30%	9419	кв.м.	
озеленяване=52%	15652	кв.м.	
покривно озеленяване=10%	3326	кв.м.	
общо озеленяване=62%	18978	кв.м.	
постигнати параметри по функции			
жилищни сгради-55%	59755.85	кв.м.	
обществени функции-45%	48891.15	кв.м.	
обществени функции			
търговски обекти	7919	кв.м.	
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	40972.15	кв.м.	



28.07.2025



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. "ФИЛИПОВО",  
РАЙОН "СЕВЕРЕН", ГР. ПЛОВДИВ

КВ. 15, УПИ I - 505.1101			
описание	площ	единица	
площ УПИ	35845	кв.м.	
допустими параметри			
кинт=3.5	125457.50	кв.м.	
плътност=50%	17922.50	кв.м.	
озеленяване=40%	14338.00	кв.м.	
постигнати параметри			
кинт=3.5	125457.50	кв.м.	
плътност=29.1%	10430	кв.м.	
озеленяване=50%	17950	кв.м.	
покривно озеленяване=8%	2875	кв.м.	
общо озеленяване=58%	20825	кв.м.	
постигнати параметри по функции			
жилищни сгради-55%	69001.63	кв.м.	
обществени функции-45%	56455.88	кв.м.	
обществени функции			
търговски обекти	8680	кв.м.	
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	47775.88	кв.м.	



КВ. 14, УПИ I - 505.1102			
описание	площ	единица	
площ УПИ	9701	кв.м.	
допустими параметри			
кинт=3.5	33953.50	кв.м.	
плътност=50%	4850.50	кв.м.	
озеленяване=40%	3880.40	кв.м.	
постигнати параметри			
кинт=3.5	33953.50	кв.м.	
плътност=29%	2804	кв.м.	
озеленяване=51%	4906	кв.м.	
покривно озеленяване=8%	745	кв.м.	
общо озеленяване=59%	5651	кв.м.	
постигнати параметри по функции			
жилищни сгради-55%	18674.43	кв.м.	
обществени функции-45%	15279.08	кв.м.	
обществени функции			
търговски обекти	1054	кв.м.	
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	14225.08	кв.м.	



РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА ПАРАМЕТРИТЕ НА УСТРОЙСТВЕНОТО ПРОУЧВАНЕ ЗА КВ. 1, КВ. 14 И КВ. 15 В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА		
описание	площ	единица
площ УПИ	119623	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	418680.5	кв.м.
плътност=50%	59811.5	кв.м.
озеленяване=40%	47849.2	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	418680.5	кв.м.
плътност=28.6%	34183	кв.м.
озеленяване=50%	60028	кв.м.
покривно озеленяване=8%	10084	кв.м.
общо озеленяване=58%	70112	кв.м.
постигнати параметри по функции		
жилищни сгради-55%	230274.28	кв.м.
обществени функции-45%	188406.23	кв.м.
обществени функции		
търговски обекти	26933	кв.м.
офиси, хотел, медицински център, фитнес и сл.	161473.23	кв.м.

## УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

Имотите, които са обект на разработката са в устройствена зона СМФ1. Общият устройствен план на Пловдив определя допустимите показатели както следва:

- Плътност - 50% или максимум 59 811,5м<sup>2</sup> застроена площ;
- Кинт - 3,5 или максимум 418 680,5м<sup>2</sup>РЗП;
- Озеленяване - 40% или минимум 47 849м<sup>2</sup> озеленени площи.

С проектното решение са постигнати:

- Плътност - 28.6%(<50%) или 34 183м<sup>2</sup> застроена площ;
- Кинт - 3,5 или 418 680,5м<sup>2</sup>РЗП;
- Озеленяване - 50(58)%>40% или 60 028м<sup>2</sup> + 10 084м<sup>2</sup> покривно озеленяване.

Проектът предвижда изграждане на жилища, офиси, търговски обекти, хотел, детски центрове, медицински център, спортни центрове и други обекти за обществено обслужване.

Жилищата се предвижда да са 55% от разгънатата застроена площ или 230 274,28м<sup>2</sup>.

Обществените функции ще заемат 45% от площта на разработката или 188 406,23м<sup>2</sup>.

От тях търговските обекти ще са 26 933м<sup>2</sup>, а останалите обекти за обществено обслужване - 161 473м<sup>2</sup>.





ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ



- ПОКРИВНО ОЗЕЛЕНЯВАНЕ  
 - ЛИНЕЙНИ ПАРКОВЕ  
 - ОЗЕЛЕНЯВАНЕ

M=1:2000  
 03.2025

ПЛАН ПРОЕКТАНСКА ПРАВОСТОРЪННОСТ

СХЕМА НА ЗЕЛЕНИ ПЛОЩИ, ЛИНЕЙНИ ПАРКОВЕ И ПОКРИВНО ОЗЕЛЕНЯВАНЕ



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. "ФИЛИПОВО",  
РАЙОН "СЕВЕРЕН", ГР. ПЛОВДИВ



СХЕМА НА СПОРТНИ ЗОНИ, АТРАКЦИИ И ДЕТСКИ ПЛОЩАДКИ



КВ. 1, УПИ IV - 505.1103		
описание	площ	единица
площ УПИ	13241	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	46343.50	кв.м.
плътност=50%	6620.50	кв.м.
озеленяване=40%	5296.40	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	46343.50	кв.м.
плътност=31%	4068	кв.м.
озеленяване=50%	6606	кв.м.
покривно озеленяване=9%	1167	кв.м.
общо озеленяване=59%	7773	кв.м.

КВ. 1, УПИ I - 505.1104		
описание	площ	единица
площ УПИ	29794	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	104279	кв.м.
плътност=50%	14897	кв.м.
озеленяване=40%	11917.6	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	104279	кв.м.
плътност=25%	7462	кв.м.
озеленяване=50%	14914	кв.м.
покривно озеленяване=7%	1971	кв.м.
общо озеленяване=57%	16885	кв.м.

КВ. 1, УПИ II - 505.1105		
описание	площ	единица
площ УПИ	31042	кв.м.
допустими параметри		
кинт=3.5	108647	кв.м.
плътност=50%	15521	кв.м.
озеленяване=40%	12416.8	кв.м.
постигнати параметри		
кинт=3.5	108647	кв.м.
плътност=30%	9419	кв.м.
озеленяване=50%	15652	кв.м.
покривно озеленяване=11%	3326	кв.м.
общо озеленяване=61%	18978	кв.м.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТОКА ПРАВООТВОРСТВАЩА





ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ

КВ. 15, УПИ I - 505.1101			
описание	площ	единица	
площ УПИ	35845	кв.м.	
допустими параметри			
КИНТ=3.5	125457.50	кв.м.	
ПЛЪТНОСТ=50%	17922.50	кв.м.	
озеленяване=40%	14338.00	кв.м.	
постигнати параметри			
КИНТ=3.5	125457.50	кв.м.	
ПЛЪТНОСТ=29.1%	10430	кв.м.	
озеленяване=50%	17950	кв.м.	
покривно озеленяване=8%	2875	кв.м.	
общо озеленяване=58%	20825	кв.м.	

КВ. 14, УПИ I - 505.1102			
описание	площ	единица	
площ УПИ	9701	кв.м.	
допустими параметри			
КИНТ=3.5	33953.50	кв.м.	
ПЛЪТНОСТ=50%	4850.50	кв.м.	
озеленяване=40%	3880.40	кв.м.	
постигнати параметри			
КИНТ=3.5	33953.50	кв.м.	
ПЛЪТНОСТ=29%	2804	кв.м.	
озеленяване=51%	4906	кв.м.	
покривно озеленяване=8%	745	кв.м.	
общо озеленяване=59%	5651	кв.м.	





РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА ПАРАМЕТРИТЕ НА ОЗЕЛЕНЯВАНЕТО ЗА КВ. 1, КВ. 14 И КВ. 15 В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА			
описание	площ	единица	
площ УПИ	119623.00	кв.м.	
допустими параметри			
кинт=3.5	418680.50	кв.м.	
плътност=50%	59811.50	кв.м.	
озеленяване=40%	47849.20	кв.м.	
постигнати параметри			
кинт=3.5	418680.50	кв.м.	
плътност=28.6%	34183.00	кв.м.	
озеленяване=50%	60028.00	кв.м.	
покривно озеленяване=8%	10084.00	кв.м.	
общо озеленяване=58%	70112.00	кв.м.	

## ОЗЕЛЕНЯВАНЕ

Обектът на разработката е разположен в устройствена зона СМФ1. Според актуалния общ устройствен план на Пловдив, за зоната трябва да се предвиди 40% озеленяване. От тези 40%, една трета трябва да е с висока дървесна растителност.

Сумата от площите на терените, обект на разработка е 119 623м<sup>2</sup>. Необходимата минимална озеленена площ е 47 849,20м<sup>2</sup>, от които поне 14 354,76м<sup>2</sup> трябва да са с високо озеленяване.

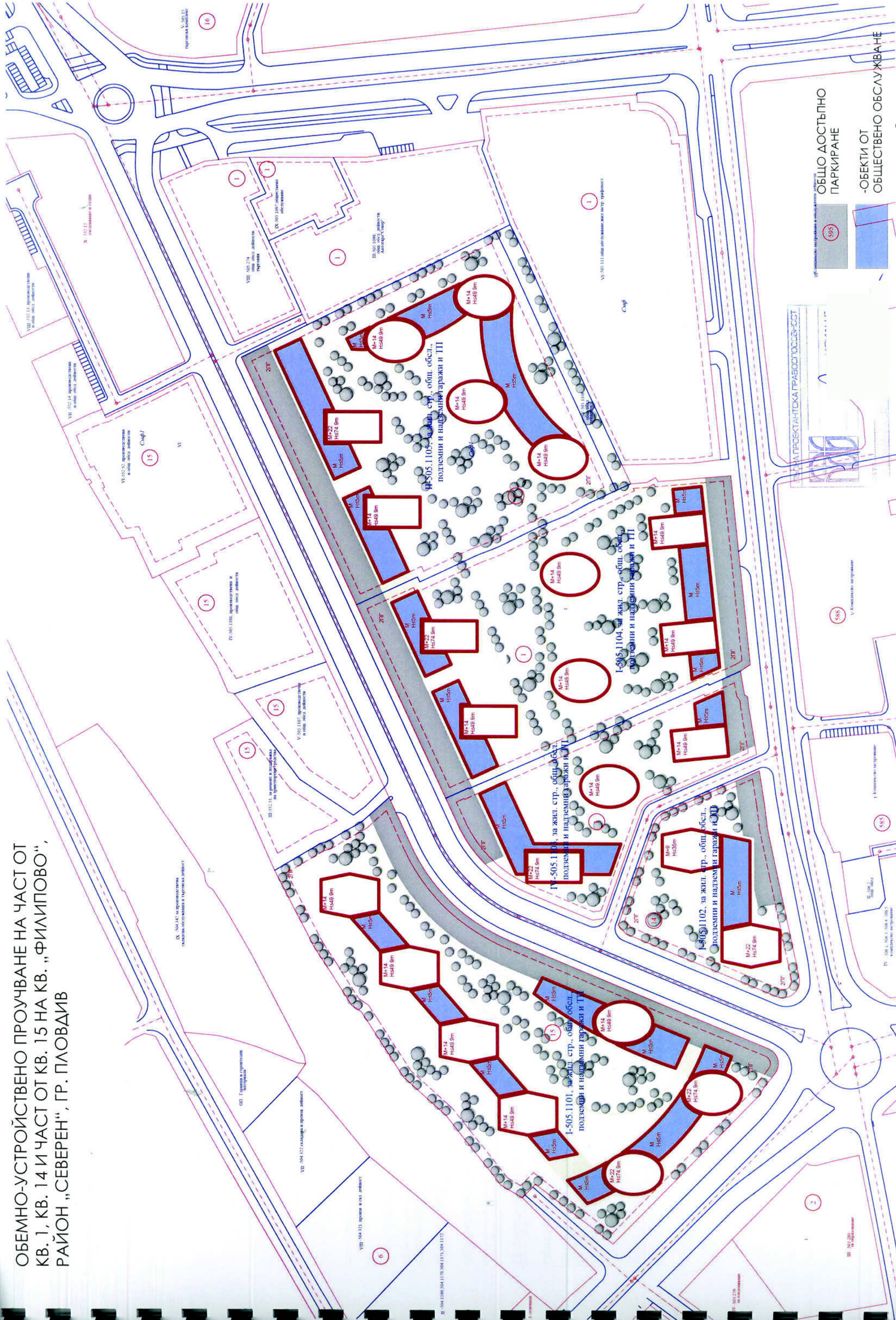
В проекта са предвидени 60 028м<sup>2</sup> (>47 849,20м<sup>2</sup>) озеленени площи. От тях 15 500м<sup>2</sup>(>14 354,76м<sup>2</sup>) са с високо озеленяване.

Отделно е проектирано и 10 084м<sup>2</sup> покривно озеленяване.





ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ



ОБЩО ДОСТЪПНО  
ПАРКИРАНЕ

ОБЕКТИ ОТ  
ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ

М=1:2000  
03.2025



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. "ФИЛИПОВО",  
РАЙОН "СЕВЕРЕН", ГР. ПЛОВДИВ

паркиране за кв. 1, УПИ IV - 505.1103	
необходими параметри	
жилищни сгради(кв.м.)	25488.93
апартаменти (брой)	269
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	269
обществено обслужване (кв.м.)	20854.58
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	209
общо необходими паркоместа (брой)	478
постигнати параметри	
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	40
паркоместа в два подземни етажа (брой)	486
общо постигнати паркоместа (брой)	526

паркиране за кв. 1, УПИ I - 505.1104	
необходими параметри	
жилищни сгради(кв.м.)	57353.45
апартаменти (брой)	605
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	605
обществено обслужване (кв.м.)	46925.55
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	469
общо необходими паркоместа (брой)	1074
постигнати параметри	
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	145
паркоместа в два подземни етажа (брой)	1174
общо постигнати паркоместа (брой)	1319

паркиране за кв. 1, УПИ II - 505.1105	
необходими параметри	
жилищни сгради(кв.м.)	59755.85
апартаменти (брой)	631
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	631
обществено обслужване (кв.м.)	48891.15
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	489
общо необходими паркоместа (брой)	1119
постигнати параметри	
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	102
паркоместа в два подземни етажа (брой)	1220
общо постигнати паркоместа (брой)	1322



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ

паркиране за кв. 15, УПИ I - 505.1101		
необходими параметри		
жилищни сгради(кв.м.)	69001.63	
апартаменти (брой)	728	
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	728	
обществено обслужване (кв.м.)	56455.88	
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	565	
общо необходими паркоместа (брой)	1293	
постигнати параметри		
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	145	
паркоместа в два подземни етажа (брой)	1391	
общо постигнати паркоместа (брой)	1536	

паркиране за кв. 14, УПИ I - 505.1102		
необходими параметри		
жилищни сгради(кв.м.)	18674.43	
апартаменти (брой)	197	
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	197	
обществено обслужване (кв.м.)	15279.08	
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	153	
общо необходими паркоместа (брой)	350	
постигнати параметри		
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	42	
паркоместа в два подземни етажа (брой)	357	
общо постигнати паркоместа (брой)	399	





ПАРКИРАНЕ

Проектното решение е съобразено с изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизирани територии.

Проектът предвижда изграждането на 230 474,28 м<sup>2</sup> жилищна площ. Тя се разделя между 2 430 броя апартаменти. Съгласно наредбата е необходимо предвиждането на 1 паркоместо за апартамент или 2 430 места за обитателите на жилищата.

Предвидени са и 188 406,23 м<sup>2</sup> за обекти за обществено обслужване. Съгласно нормативния текст трябва да се заложи по 1 паркоместо на всеки 100м<sup>2</sup> обслужваща площ или общо 1 884 паркоместа за обектите за обществено обслужване.

Сумирайки общо необходимите бройки получаваме 4 314 паркоместа.

В комплекса са предвидени 473 паркоместа на терен. Те ще бъдат общодостъпни за всички посетители на комплекса.

4 628 паркоместа ще са в подземни гаражи. Достъпът ще е контролиран.

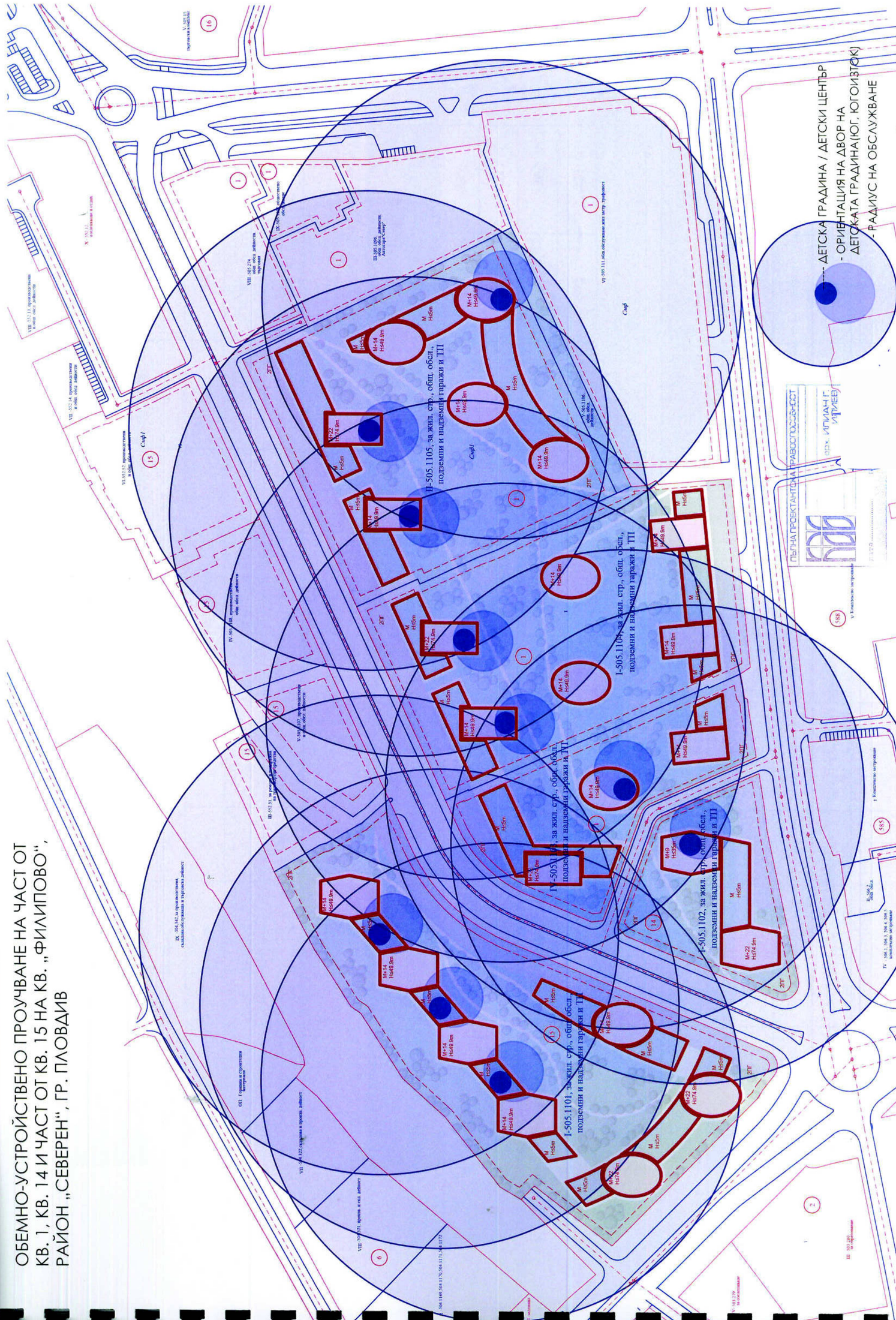
Общо в разработката са предвидени 5 101 места - с 787 повече от необходимото.

РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА ПАРАМЕТРИТЕ ЗА ПАРКИРАНЕ НА МПС ЗА КВ. 1, КВ. 14 И КВ. 15 В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА	
необходими параметри	
жилищни сгради(кв.м.)	230274.28
апартаменти (брой)	2430
необходими паркоместа (1 паркоместо на апартамент)	2430
обществено обслужване (кв.м.)	188406.23
необходими паркоместа (1 паркоместо на 100 кв.м.)	1884
общо необходими паркоместа (брой)	4314
постигнати параметри	
паркоместа за обществено обслужване (на терен) (брой)	473
паркоместа в два подземни етажа (брой)	4628
общо постигнати паркоместа (брой)	5101





ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ



ДЕТСКА ГРАДИНА / ДЕТСКИ ЦЕНТЪР  
- ОРИЕНТАЦИЯ НА ДВОР НА  
ДЕТСКАТА ГРАДИНА (ЮГ, ЮГОИЗТОК)  
РАДИУС НА ОБСЛУЖВАНЕ

СХЕМА НА ДЕТСКИ ГРАДИНИ



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. "ФИЛИПОВО",  
РАЙОН "СЕВЕРЕН", ГР. ПЛОВДИВ

КВ. 1, УПИ IV - 505.1103 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 25488.93 кв.м.

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	204	Двама, рядко +1 дете	2.1	428	107	64
Три стайни	155 кв.м.	35	58	Двама, +1 или 2 деца	3.5	201	50	30
Четири стайни	170 кв.м.	5	7	Двама, +2 или 3 деца	4.1	31	8	5
Общо		100	269			660	165	99

КВ. 1, УПИ I - 505.1104 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 57353.45 кв.м.

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	459	Двама, рядко +1 дете	2.1	964	241	145
Три стайни	155 кв.м.	35	130	Двама, +1 или 2 деца	3.5	453	113	68
Четири стайни	170 кв.м.	5	17	Двама, +2 или 3 деца	4.1	69	17	10
Общо		100	605			1486	371	223

КВ. 1, УПИ II - 505.1105 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 59755.85 кв.м.

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	478	Двама, рядко +1 дете	2.1	1004	251	151
Три стайни	155 кв.м.	35	135	Двама, +1 или 2 деца	3.5	472	118	71
Четири стайни	170 кв.м.	5	18	Двама, +2 или 3 деца	4.1	72	18	11
Общо		100	631			1548	387	232

ОБЩА ПРОЕКТИНСКА ПРАВОМОЩНОСТ  
71  
ИПЛАНГ.  
ИЛЮБ.



ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ НА ЧАСТ ОТ  
КВ. 1, КВ. 14 И ЧАСТ ОТ КВ. 15 НА КВ. „ФИЛИПОВО“,  
РАЙОН „СЕВЕРЕН“, ГР. ПЛОВДИВ

КВ. 15, УПИ I - 505.1101 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 69001.63 кв.м.

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	552	Двама, рядко +1 дете	2.1	1159	290	174
Три стайни	155 кв.м.	35	156	Двама, +1 или 2 деца	3.5	545	136	82
Четири стайни	170 кв.м.	5	20	Двама, +2 или 3 деца	4.1	83	21	12
Общо		100	728			1788	447	268

КВ. 14, УПИ I - 505.1102 - калкулации на база РЗП за жилищни сгради (55% от общо РЗП) = 18674.43 кв.м.

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	149	Двама, рядко +1 дете	2.1	314	78	47
Три стайни	155 кв.м.	35	42	Двама, +1 или 2 деца	3.5	148	37	22
Четири стайни	170 кв.м.	5	5	Двама, +2 или 3 деца	4.1	23	6	3
Общо		100	197			484	121	73





РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА ПРОГНОЗЕН БРОЙ ОБИТАТЕЛИ И ОЧАКВАН БРОЙ ДЕЦА В КОМПЛЕКСА КЪМ 2024Г. В ОБХВАТА НА  
РАЗРАБОТКАТА

Тип апартаменти	Площ с общи части	%	Брой жилища	Обитатели	Коефициент	Брой обитатели	Деца до 7 год.	Деца I/IV/VIII
Дву стайни	75 кв.м.	60	1842	Двама, рядко +1 дете	2.1	3869	967	580
Три стайни	155 кв.м.	35	520	Двама, +1 или 2 деца	3.5	1820	455	273
Четири стайни	170 кв.м.	5	68	Двама, +2 или 3 деца	4.1	278	69	42
Общо		100	2430			5966	1492	895

ПРОГНОЗЕН БРОЙ ОБИТАТЕЛИ КЪМ 2040Г.

Предвижда се проектът да бъде изпълнен на няколко етапа. Последният от тях се очаква да бъде завършен през 2040г.

Проектът предвижда изграждането на 230 274,28м<sup>2</sup> жилища. Заложени са:

- 60% двустайни апартаменти с площ около 75м<sup>2</sup> (включително общи части);
- 35 % тристайни апартаменти с площ около 155м<sup>2</sup> (включително общи части);
- 5% четиристайни апартаменти с площ около 170м<sup>2</sup> (включително общи части);

Прилагайки гореописното процентно разпределение са проектирани 1842 двустайни апартамента, 520 тристайни апартамента и 68 четиристайни апатамента. Приемайки, че в двустайните апартаменти обикновено живеят двама възрастни и рядко 1 дете; в тристайните - двама възрастни с 1 или 2 деца, а в четиристайните - двама възрастни и 2 или 3 деца, достигаме до извода, че към 2040г., при завършването на комплекса, в него ще живеят 5 966души, от които 1 492 ще са деца до 7 години и 895 ще са деца до 14 години. Очаква се около 60% от децата до 7 годишна възраст да посещават детска градина. Следователно е необходимо да се предвиди капацитет от 895 деца

В комплекса са предвидени 11 детски центъра, всеки от които е с 4 групи за до 24деца. Очаква се да са предвидени общ капацитет на детските центрове: 1 056(>895)деца.