

ДО  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ  
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ №: С-5532
Дата: 05.11.2020 г.

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
Входящ №: ДЗ-101
Дата: 05.11.2020 г.

Разрешение  
издаване в  
ПК "УТ"  
05.11.2020 г.

### ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов  
Кмет на Община Сопот

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-5054/ 13.10.2020г. за поземлен имот с идентификатор 68080.174.595 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м."Над техникума" представляващ земеделска земя за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ

#### Фактическо основание/мотиви:

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх. № С-5054/ 13.10.2020г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.174.595 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м." Над техникума ", с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята:8. Имотът е разположен на 50 м. северно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.174.272, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона №69 -„Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство“ с нетни устройствени показатели Пзаст до 50% , Кинт до 1.2 , Позел над 40%, Н до 10 м.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.174.595 с цел създаване на градоустройствена основа за промяна предназначението на ПИ, както и въвеждане на режим на устройство и застрояване в съответствие с предвижданията на ОУП и инвестиционните намерения на възложителя и ПУП – парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура.

Приложено е писмо с изх. № ОВОС-1862-1/23.10.2020 г. на РИОСВ – Пловдив относно уведомление за инвестиционно намерение, съгласно което не е необходимо провеждане на процедури по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

**Финансова част:** За целта не се изискват финансови средства.

**Правно основание:** На основание чл.21, ал.2, в изпълнение на правомощията по чл.21, ал.1 т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Във връзка с горе изложеното, предлагам Общински съвет – Сопот да вземе следното

Проект

### РЕШЕНИЕ:

1. Във връзка с чл.124б, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) одобрява предоставеното от заявителя Задание по чл.125, ал.1 от ЗУТ , съгласно *приложение 1* към настоящето решение .
2. На основание чл. 124а, ал.1 и ал.5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) , чл. 24, ал.1 от ЗОЗЗ, при спазване на чл.28, ал.2 от ППЗОЗЗ, приложените документи, скица-предложение, техническо задание, решение взето с Протокол VII, т.5 от 19.10.2020г. и заявление вх.№ С-5054/13.10.2020г., Общински съвет –Сопот

### РАЗРЕШАВА:

Да се изработи Подробен устройствен план /ПУП/- ПРЗ и ПП, съгласно чл. 124а, ал.1 и ал.5 от ЗУТ, чл. 24, ал.1 от ЗОЗЗ при спазване на чл.2, ал.4 от ЗОЗЗ и чл.3, ал.2 от ППЗОЗЗ на земеделска земя за процедура за промяна предназначението, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващ поземлен имот с идентификатор **68080.174.595**, местност „Над техникума ” от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на „УПИ – за жилищно строителство“ с площ **1692 кв.м.**, съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящето решение, транспортен достъп, трасета за външно водоснабдяване; канализация; електроснабдяване.

**Начин на урегулиране на поземлените имоти:** по правилата на чл.17 от ЗУТ

**Цели и задачи на проекта:** промяна на предназначението на имот с идентификатор **68080.174.595** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот, от земеделска земя по смисъла на ЗСПЗЗ в урегулиран поземлен имот (УПИ) за застрояване, като се предвижда предназначението му да бъде за „**жилично строителство**“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп. Да се предвиди разширение на местен път / ПИ с идентификатор **68080.174.272** от северната част на имота/ за сметка границите на имота на възложителя.

Проекта да се изготви от правоспособни проектант и да отговаря на изискванията на Наредба №8/ 14.06 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове изм. и доп.в ДВ, бр.22 / 11.03.2014 г., чл.45 и чл.46 от Наредба №7 /04г. на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и ЗОЗЗ.

Преписката да се съобрази с изискванията на РИОСВ, при спазване на изискванията по ЗООС

Да се представи здравно заключение издадено по реда на чл.18 от Наредба №36 от 2009 г. за условията и реда за упражняване на държавен здравен контрол.

Проектът ще послужи пред Комисията по чл.17 от ЗОЗЗ за промяна на предназначението на земята за неземеделски нужди.

Преписката да се изработи върху актуална кадастрална основа, като се окомплектова с геодезическо заснемане, актуални скица и ситуации на имота. С план схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура да се определят сервитутните им ивици.

Във връзка с улесняване на достъпа и поддръжката на техническата инфраструктура, преминаващи през имоти, отредени за пътища и улици да се проведе процедурата, указана в чл.16, ал.1 от ЗУТ по отношение на частите от имота, предвидени за разширение на селскостопанския път.

В проекта да се отразят имотите с променено предназначение, контактни с имота. Новообразуваният УПИ да е с размери, отговарящи на чл.19, ал.1 от ЗУТ.

Да се представят трасировъчни данни и площи на новообразуваният УПИ.  
Проектът ПУП-ПРЗ да се представи във цифров вид на СД.  
Проектът да се изработи при спазване на чл.60 от ЗУТ Машаб 1:1000

3. Дава предварително съгласие за прокарване на трасета на техническата инфраструктура, които преминават по имоти публична общинска собственост с НТП: селскостопански, полски, ведомствен, горски и местен път, съгласно чл.21, ал.2 от ЗОЗЗ при спазване на изискванията на чл.29 от ЗОЗЗ и чл.30, ал.3 от ППЗОЗЗ и във връзка с чл.67., ал.2 от Закона за енергетиката“.

4. Определя срок на предварителното съгласие, по т.3 от настоящото решение – 3 години.

Настоящото решение подлежи на разгласяване по ред и начин съгласно чл.124б, ал.2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и не подлежи на оспорване, на основание чл.124б, ал.4 от същия закон.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на задание за изработване на ПУП-ПРЗ
2. Копие на скица - предложение

#### ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на заявление с вх.№ С-5054/13.10.2020г..
2. Копие на пълномощно
3. Копие на скица ПИ
4. Копие на нотариален акт
5. Копие на писмо с изх. № ОВОС-1862-1/23.10.2020 г. на РИОСВ – Пловдив
6. Препис – извлечение от Протокол VII/ 1910.2020г.

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН

Кмет на Община Сопот

ДОЙНОВ

Съгласували:

1. инж.Николай Новаков  
Зам.Кмет на Община Сопот

2. Йордан Кънчев  
Главен юрисконсулт

Изготвил:

арх.Христина Стефанова  
Главен архитект

Одобрил: .....

## **ЗАДАНИЕ**

**за изготвяне на ПУП- План за регулация и застрояване, във връзка с промяна на предназначението на земеделските земи по реда на Глава пета от ЗОЗЗ, на поземлен имот с идентификатор 68080.174.595 местност „Над техникума“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.**

Възложител: **ИВАН**

**НИКОЛОВ**

### **1. Резюме**

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.174.595, местност „Над техникума“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - образува се УПИ 174.595, съставляващо ПИ с идентификатор № 68080.174.595 местност „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив.

### **2. Обща информация за инвестиционното намерение**

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

- 2 броя ЕДНОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ – основно застрояване и ГАРАЖ, БАРБЕКЮ и др. - допълващо застрояване в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор 68080.174.595, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа – дървена сглобяема конструкция и керемиден покрив. Обектът ще е за две семейства - капацитет до 8 - 12 човека.

Имот № 68080.174.595 е с площ 1727 кв. м., като ще се ползва 1692 кв. м. от имотът.

Обектът ще е с обща застроена площ до 500 кв. м.

Къщите ще се ползват целогодишно, района в който се предлага да се изгради обектът е подходящ за жилищно строителство – наблизо няма вредни производства и несъвместими с инвестиционното намерение дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият коларски път от юг /ПИ 68080.174.272/, общинска публична собственост. По този начин е осигурен и необходимия достъп при нужда и на противопожарните автомобили.

Ще се направи допълнително проучване относно възможностите за присъединяване на обекта към разпределителната мрежа на енергийният оператор в района. Района е електрифициран и най-вероятно няма да има нужда от изграждане на външна електрическа кабелна линия.

В близост до имотът преминава съществуващ водопровод. Ще се направят необходимите проучвания за свързване на обектът с централната водопроводна мрежа. По необходимост ще се изгради външно водопроводно отклонение с дължина около 30 – 50 м.

Отпадните води са битови и ще се заустват във водонепропусклива изгребна яма с подходяща вместимост. Ще се изгребва за последващо третиране от ВиК оператор, с който ще бъде сключен договор за извозването и приемането им.

Застрояването ще е съобразено с изискванията на приложимото законодателство относно условията и редът за строителство и в съответствие със санитарните, екологични и противопожарни норми.

При строителството ще се направят тънки изкопи до отнемане на хумусният слой и изкопи в съответствие с изискванията на проект. След отнемане хумусният слой ще се използва на озеленяване.

Няма да се изгражда газопровод.

Няма да се изграждат избени помещения или ако се прави то ще е приземен полуетаж. Ще има само повърхностни изкопи.

Не се предвижда използване на взрив при реализацията на инвестиционното предложение.

Не се предвижда други свързани с основния предмет спомагателни или поддържащи дейности.

## 1. Обхват на ПУП

**Местоположение:** гр. Сопот, община Сопот, м. "Над техникума", ПИ с идентификатор 68080.174.595 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена на 50 м. от строителна на гр. Сопот и на 700 м. от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – 42°39'37.6"N 24°45'08.3"E

Поземлен имот с идентификатор 68080.174.595 е собственост на Иван Николов.

Имотът не е в близост и не засяга елементи от Националната екологична мрежа /НЕМ/.

В близост до имота няма обекти подлежащи на здравна защита.

Имотът не попада в защитена територия за опазване на обекти на културното наследство.

Няма нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.

## 2. Изисквания към Плана за регулация

4.1 Плана за регулация да се изработи в обхвата на ПИ с идентификатор 68080.174.595 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде УПИ 174.595 – отреждане: Жилищно строителство;

4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране и границите на

новообразуваните парцели в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.

### **3. Изисквания към Плана за застрояване**

- 5.1 Плана за застрояване да се изработи съобразно предвижданията на регулацията;
- 5.2 Плана за застрояване да се съобрази с ОУП на община Сопот
- 5.3 Плана за застрояване да осигурява възможност за свободно застрояване, с минимално отстояние от дворищната регулация от 3 метра;
- 5.4 Режима на устройство да е с показатели на устройствена зона (Жм), разписани в Наредба 7 за Правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;

### **4. Фази и етапи на изработване**

ПУП да се изработи двуфазно, като „Предварителен“ и „Окончателен проект“, в съответствие с чл. 46(4) от Наредба № 8, в мащаб М 1:1000.

При положение, че Предварителният проект за ПУП-ПРЗ се съгласува и одобри без забележки няма да се изработва Окончателен проект.

Проекта ще се представи в три екземпляра – един оригинал и две копия, както и в цифров вид във формат \*.cad, тъй както е разписано в чл. 5(4) от Наредба № 8.

Графичната част ще бъде представена на недеформируема прозрачна основа.

Проектът за ПУП-ПРЗ за е съобразен с действащото законодателство.

**СКИЦАТА – ПРЕДЛОЖЕНИЕ за ПУП-ПРЗ е неразделна част от заданието по чл.125 от ЗУТ.**

#### Данни и материали предоставени от възложителя:

- актуална скица на имот с ид. 68080.174.595;
- документ за собственост;

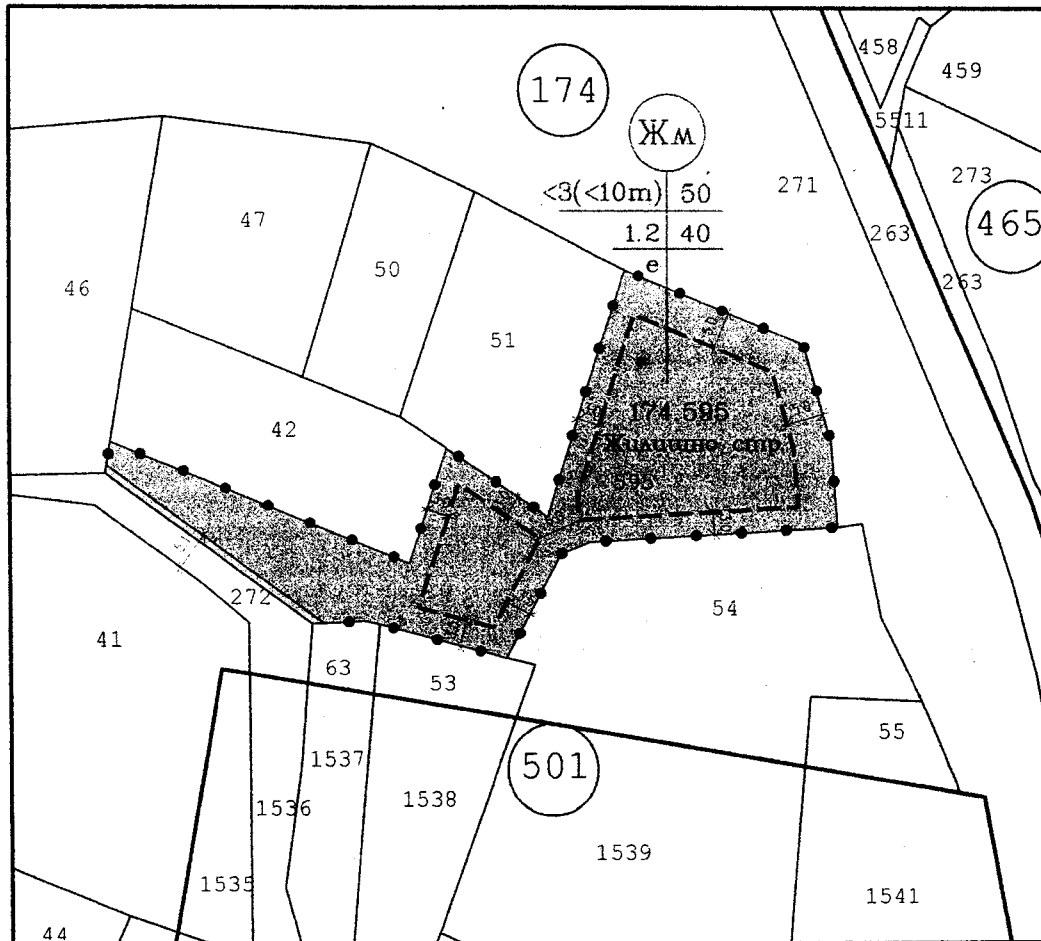
2020 г.  
гр. Сопот

Изготвил: .....  
1

# СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.174.595 м.Над техникума по ККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за обект: "Жилищно строителство"



### I. Технически показатели на ПИ:

68080.174.595 ..... 1727 кв. м.

### II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 174.595 ..... 1692 кв. м.

### III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на поземлен имот и/или на урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м)			Градоустройствени параметри				Начин на застрояване	
			задължителна	максимална	възможна "от-до"	плътност на застрояване	К инт	минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота - д	Свързано - с
174.595	ЖМ	Жилищно строителство	<3(<10)			50	1.2	40	●		

### ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване
- Устройствена зона за ниско жилищно застрояване /ЖМ/
- Второстепенна обслужваща улица

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.174.595, попада в зона 69 на земеделски територии с допустима помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

дата: 05.10.2020 г.

Изготвил: ..... / инж. Ст. Цочев /