

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>C-5007</u>
Дата: <u>04.10.2023</u> г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ
входящ № <u>ДЗ-401</u>
дата: <u>04.10.2023</u> г.

Разпределям за  
глеждане и обсъждане  
св. ПК, УТ, която да  
изготви становище.

04.10.2023г /

### 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-4384/28.08.2023г. за поземлен имот с идентификатор 68080.130.615 по кадастрална карта, гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Малкия друм” 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-4384/28.08.2023г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.130.615 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Малкия друм”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: б. Имотът е разположен югоизточно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.130.528, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Смф – Смесена многофункционална устройствена зона, с устройствени показатели: Пзаст до 60% , Кинт до 2.0 , Позел. над 30%.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.130.615 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 – парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура.

Приложено е писмо с изх. № ОВОС-1427-3/13.08.2023г. 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.

**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 ОБЩИНСКИ 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, становище на Главния архитект на община Сопот и заявление вх.№ С-4384/28.08.2023г., Общински съвет – Сопот.

### РАЗРЕШАВА:

Да се изработи **Подробен устройствен план /ПУП/- ПРЗ и ПП**, съгласно чл. 124а, ал.1 и ал.5 от ЗУТ, при спазване на чл.2, ал.4 от ЗОЗЗ и чл.3, ал.2 от ППЗОЗЗ на земеделска земя за процедура за промяна и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ за поземлен имот с **идентификатор 68080.130.615**, местност „Малкия друм“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на нов „УПИ 130.615 – за жилищно строителство, обществено обслужване, автосервиз, автомивка и офиси“, с площ 1450 кв.м., съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото решение и парцеларни планове за елементи на техническата инфраструктура – трасета за външно водоснабдяване, канализация и 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 68080.130.615 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 „за жилищно строителство, обществено обслужване, автосервиз, автомивка и офиси“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп.

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, Наредба №7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и ЗОЗЗ.

Проектът да се изготви в съответствие с ОУП на община Сопот, съгласно който имотът попада в зона Смф – Смесена многофункционална устройствена зона с показатели: Пзаст до 60% , Кинт до 2.0 , Позел. над 30%.

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 земеделски 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.

В проекта да се отразят имотите с променено предназначение, контактни с имота.

Проектът ПУП-ПРЗ да се представи във цифров вид на СД.

Проектът да се изработи при спазване на чл.60 от ЗУТ Мащаб 1:1000

**3. Дава предварително съгласие** за провеждане 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.

**4. Определя срок на предварителното съгласие**, по т.3 от настоящото решение – 3 години от влизането му в сила.

**5. 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-4384/28.08.2023г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариални актове – 3бр.
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-1427-3/13.08.2023г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Становище на Главен архитект на община Сопот

1 /  рска


**ВНОСИТЕЛ:**

**ИНЖ. НИКОЛАЙ НОВАКОВ**  
**ВРИД КМЕТ НА ОБЩИНА СОПОТ**  
/ЗАПОВЕД № РД-09-165/19.09.2023/

**Съгласувал:**

  
Пенка Маринова  
Адвокат

**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 68080.130.615 местност „Малкия друм“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.**

Възложител: **АТАНАС** **СТОЙЧЕВ**

### **1. Резюме**

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО, ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, АВТОСЕРВИЗ, АВТОМИВКА и ОФИСИ“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.130.615, местност „Малкия друм“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

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

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

- **ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** с височина до 7 /десет/ метра, до 2 /два/ етажа. Конструкция - стомано-бетонна основа, бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 8 - 12 човека. Приблизителна застроена площ 150 m<sup>2</sup> .

- **СГРАДА - АВТОСЕРВИЗ ЗА ГУМИ И ХОДОВА ЧАСТ, АВТОМИВКА и ОФИСИ** - Конструкция: метална сглобяема конструкция с термо панели. Приблизителна застроена площ 300 m<sup>2</sup> .

Разпределение в СГРАДАТА:

- > помещение - АВТОСЕРВИЗ ЗА ГУМИ И ХОДОВА ЧАСТ с един канал и два подемника и санитарен възел (баня и тоалетна) с площ 150 кв. м.;
- > помещение /открита част/ АВТОМИВКА – три клетки за МПС с площ 100 кв. м.
- > ОФИС помещения за администриране на работния процес с площ 50 кв. м.

ОБЩА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ НА ОБЕКТА – ОКОЛО 450 m<sup>2</sup>

Важни уточнения:

В обекта няма да се изучават и боядисват/пребоядисват МПС.

Ще бъде сключен договор с лицензирана фирма по ЗУО, за периодичното извозване отпадъчните продукти от работата на сервиза.

Обекта ще се реализира в границите на имот с номер 68080.130.615, който с площ 1450 кв. м. Ще се ползва цялата площ на имота.

Обекта ще работи целогодишно, района в който се предлага да се изгради обекта е подходящ за ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО, ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, АВТОСЕРВИЗ, АВТОМИВКА и ОФИСИ – наблизо няма несъвместими с инвестиционното намерение дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва асфалтов път от запад /имот 68080.130.528/ част от Общинската пътна мрежа. 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. Района е електрифициран и най-вероятно няма да се изгражда външно електрическо кабелно трасе.

За битови нужди обекта има техническа възможност за свързване към централната водопроводна мрежа на населеното място.

За работата на обект - Автомивката, в имота ще се изгради сондажен кладенец с дълбочина до 10 метра.

#### Параметри на водовземното съоръжение:

- проектна дълбочина на СК – максимум 10 метра;
- проектен максимален дебит на черпене – 2 л/сек.;
- целогодишно ползване.

Отпадните води са битови и промишлени. Те ще се преминават през съвременно пречиствателно съоръжение с подходящ капацитет, след което ще се отвеждат в канализационната мрежа на населеното място.

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 изградят 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.

### **3. Обхват на ПУП**

гр. Сопот, община Сопот, м. "Малкия друм", ПИ с идентификатор 68080.130.615 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена на 550 м., южно от строителна граница на гр. Сопот.

Географски координати – **42°38'49.4"N 24°44'57.7"E**

Поземлен имот с идентификатор 68080.130.615 е собственост на Атанас Стойчев.

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

В близост до имота няма обекти подлежащи на здравна защита.

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

Няма трансгранично въздействие.

Няма нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.

#### **4. Изисквания към Плана за регулация**

4.1 Плана за регулация да се изработи в обхвата на ПИ с идентификатор 68080.130.615 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде 1 бр. УПИ – отреждане: Жилищно строителство, Обществено обслужване, Автосервиз, Автомивка и Офиси;

4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране е границите на новообразуваните парцели в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.

#### **5. 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 (Смф), разписани в Наредба 7 за Правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;

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

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

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. 68080.130.615;
- документ за собственост.

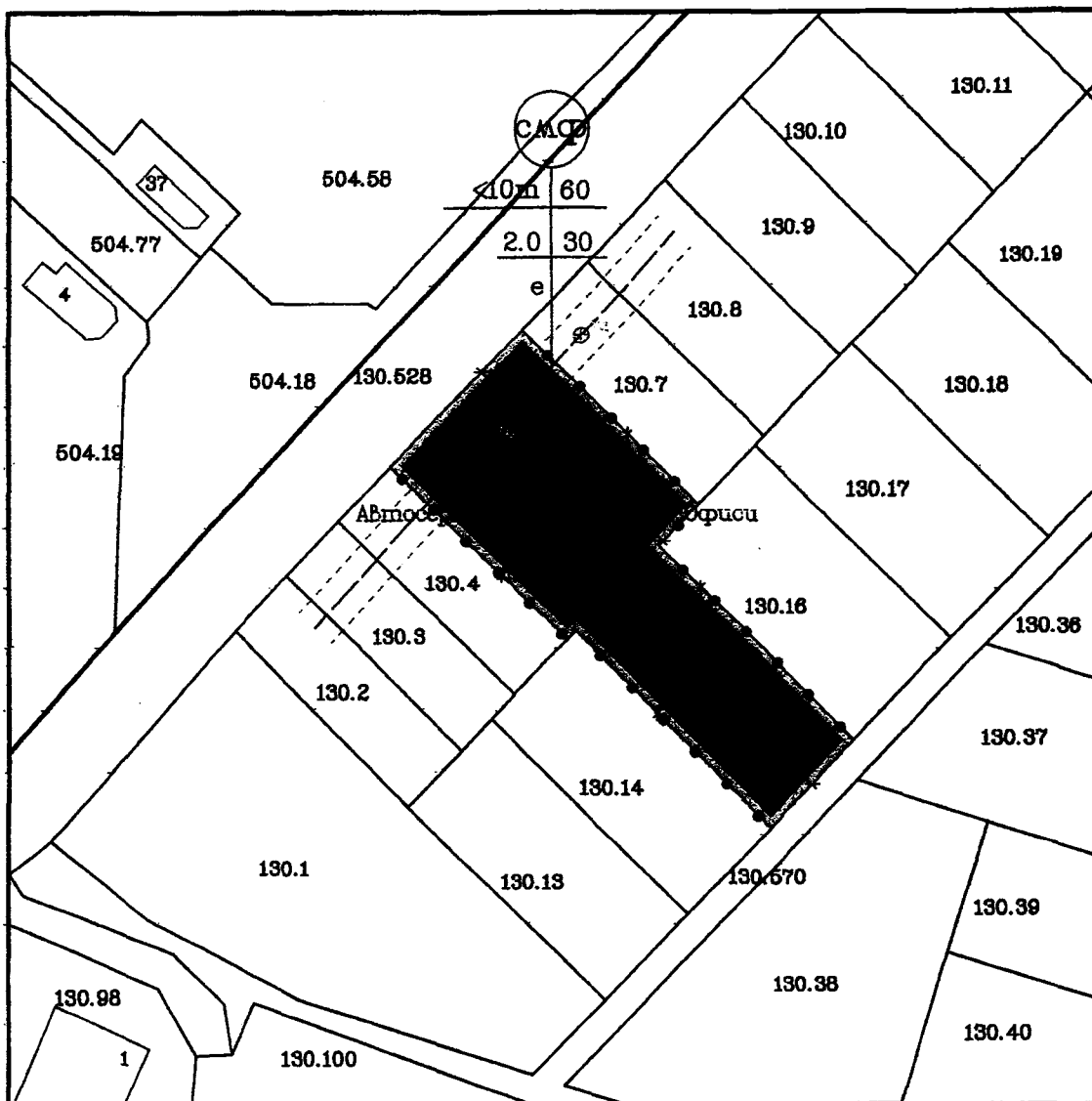
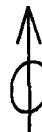
2023 г.  
гр. Сопот

Изготвил: .....

# СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

## ЗА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.130.615 м.Малкия друм по КККР на тр. Сопот  
създава УПИ 130.615- Жилищно строителство, Обществено обслужване,  
Автосервиз, Автомивка и Офиси



### ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване
- линнен колектор на отпадни води
- сервитутна ивица
- Смесена многофункционална устройствена зона /СмФ/

### I. Технически показатели на ПИ:

68080.130.615 ..... 1450 кв. м.

### II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 130.615 ..... 1450 кв. м.

### III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ:

Номер на поземлен намот или на урегулиран поземлен намот	Устройствена зона	Поземлен намот с установено предназначение	Етажност (височина в м)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване	
			задължителна	максимална	възможна "от-до"	плътност на застрояване	К инт	минимална разрешена площ	Свободно - е	Свързано в два релефни нивела - с
130.615	СмФ	Жил. стр., Об Автосервиз, Автомивка и Офиси		<10		60	2.0	30	•	

### Забележка:

1. Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.130.615, попада в зона СМФ2 за многофункционално ползване.

дата: 13.07.2023 г.

Изготвил: .....  
/ инж. Ст. Цолев /