

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>C-5010</u>
Дата: <u>04.10.2023г.</u>

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ
входящ № <u>ДЗ-402</u>
дата: <u>04.10.2023г.</u>

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**

от

**Деян Дойнов**  
**Кмет на Община Сопот**

Разпределям за  
гласане и въвеждане  
на ОПК, УТ, която да  
изготви становище.

04.10.2023г. /

**Относно:** Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-4608/12.09.2023г. за поземлен имот с идентификатор 68080.406.84 по кадастрална карта, гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Яса тепе” 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-4608/12.09.2023г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.406.84 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Яса тепе”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 8. Имотът е разположен източно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.406.114, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община имотът попада в зона Ов – Зона за вилен отдых, ниско застрояване с височина до 7 м., Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел. над 60%.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.406.84 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-20681/23.08.2023г. 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 с вх.№ С-4608/12.09.2023г., 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, представляващ поземлен имот с идентификатор **68080.406.84**, местност „Яса тепе“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обособяване на нов „УПИ **406.84** – за жилищно строителство“, с площ **646** 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 **68080.406.84** 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 „**жилищно строителство**“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп.

Проекта да се изготви от правоспособни проектанți 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 Ов – Зона за вилен одих, ниско застрояване с височина до 7 м., Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел. над 60%.

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.

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.

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 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.1246, ал.2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и не подлежи на оспорване, на основание чл.1246, 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-4608/12.09.2023г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на решение на Районен съд - Карлово
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-20681/23.08.2023г. до РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Становище на Главния архитект на община Сопот

1 / 

**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

## **ЗАДАНИЕ**

**за изготвяне на ПУП- ПРЗ и ПП, във връзка с промяна на предназначението на земеделските земи по реда на Глава пета от ЗОЗЗ, на поземлен имот с идентификатор 68080.406.84 местност „Яса тепе“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.**

Възложител: **1. НИКОЛАЙ КОЛЕВ**  
**2. СТОЯНКА КОЛЕВА**

### **1. Резюме**

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване, Парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии във връзка с реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.406.84 местност „Яса тепе“ 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 – основно застрояване и ГАРАЖ, БАРБЕКЮ и др. - допълващо застрояване в границите на собствения си поземлен имот с идентификатор 68080.406.84, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 7 метра, до 2 /два/ етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - дървена конструкция и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 6 - 8 човека.

Имот номер 68080.406.84 е с площ 646 кв. м., и ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът ще е със застроена площ до 160 кв. м.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият коларски път от изток /ПИ 68080.406.114/, общинска публична собственост.

Ще се направи допълнително проучване относно възможностите за присъединяване на обекта към разпределителната мрежа на енергийният оператор в района. Необходима електрическа мощност 20 kW, трифазна.

Ще се направи допълнително проучване относно възможностите за присъединяване на обекта към водопроводната мрежа в района.

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.

### **3. Обхват на ПУП**

**Местоположение:** гр. Сопот, община Сопот, м. „ЯСА ТЕПЕ“, ПИ с идентификатор 68080.406.84 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във Вилната зона между гр. Карлово и гр. Сопот и на 700 м. от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°38'56.1"N 24°47'04.1"E**

Поземлен имот с идентификатор 68080.406.84 е собственост на НИКОЛАЙ КОЛЕВ и СТОЯНКА КОЛЕВА.

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

- 4.1 Плана за регулация да се изработи в обхвата на ПИ с идентификатор 68080.406.84 по КККР на гр. Сопот;
- 4.2 Регулацията да е по имотни граници – чл.17, ЗУТ;
- 4.2 Плана да създаде УПИ 406.84 – отреждане: Жилищно строителство;
- 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 осигурява възможност за свободно застрояване с минимално отстояние от дворищната регулация 4 метра и свързано застрояване към съседен ПИ с ид.68080.406.64;
- 5.3 Режима на устройство да е с показатели на устройствена зона (Ов), разписани в Наредба 7 за Правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;
- 5.4 Да се изготвят необходимите /Ел. и ВиК/ устройствен схеми към ПУП;
- 5.5 Да се изготви ПП за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии;
- 5.6 Да се спазят изискваният на действащият ОУП за община Сопот.

#### **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. 62949.227.134;
- документ за собственост;
- Писмо от РИОСВ- Пловдив;
- Одобрена площадка за застрояване от Од“З“-Пловдив;
- пълномощно.

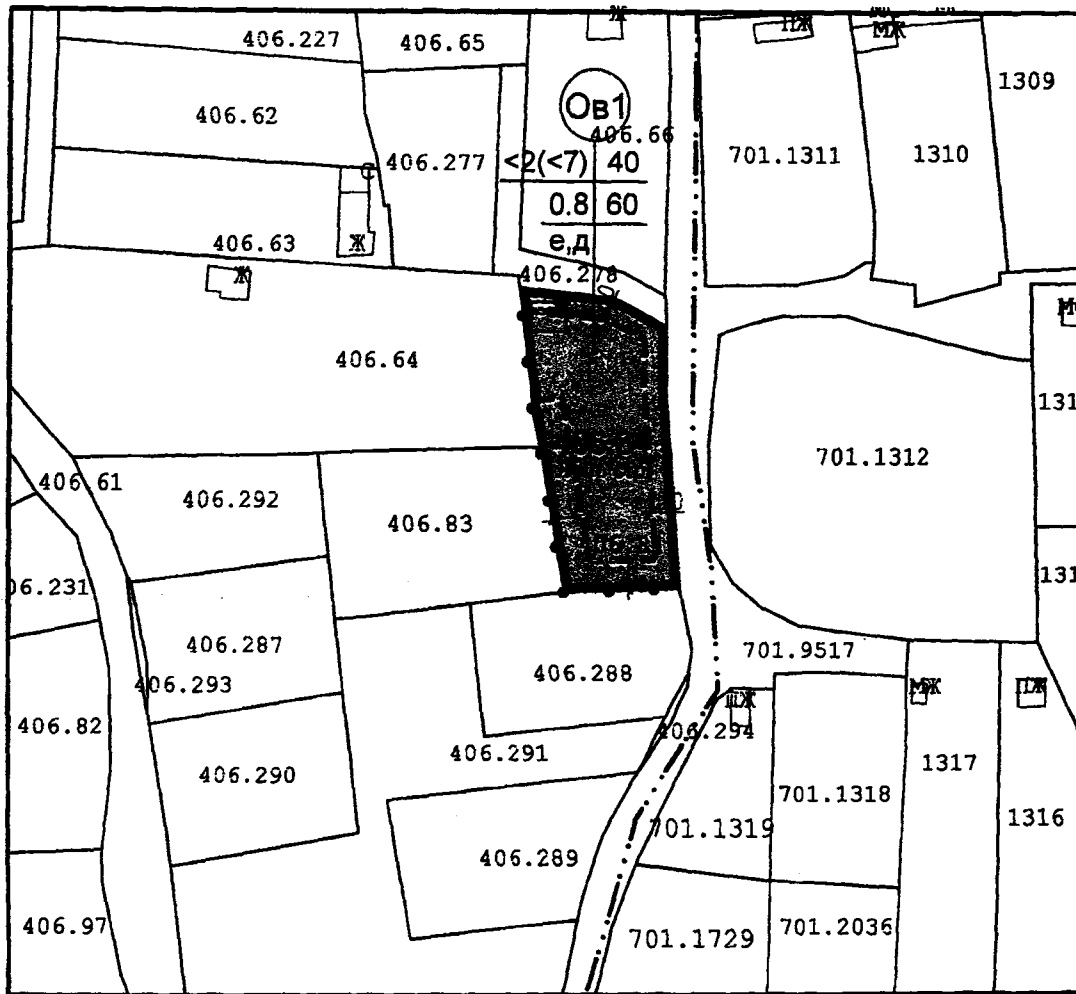
2023 г.  
гр. Сопот

Изготвил: .....

# СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

## НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ЛУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.406.84 м.Яса тепе по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава УПИ 406.84 - Жил. стр.



### I. Технически показатели на ПИ:

68080.406.84 ..... 646 кв. м.

### II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 406.84 ..... 646 кв. м.

### III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на поземлен мот или на урегулиран поземлен мот	Устройствена зона	Поземлен мот 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 - в	Свързано в дясно съседни моти - с	Свързано - с
406.84	Ов1	Жилищно строителство		<math>2(<7)</math>		40	0.8	60	●	●	

### ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване
- Вилна зона /Ов/

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.404.84, попада в зона 4/Ов - Зона за вилен отдих

Изготвил: .....  
/ инж. Ст. Бачев /