

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
СОПОТ

|                            |
|----------------------------|
| ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ     |
| входен № <u>ДЗ-24</u>      |
| дата: <u>17.01.2024 г.</u> |

Разпределям за  
глеждане и обсъждане  
от ПК, УТ, която  
да изготви  
Решение.

17.01.2024

|                            |
|----------------------------|
| Община Сопот               |
| Общинска администрация     |
| Издание № <u>С-363</u>     |
| Дата: <u>17.01.2024 г.</u> |

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

**Станислав Стоенчев**  
Кмет на Община Сопот

**Относно:** Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-6593/28.12.2023г. за поземлен имот с идентификатор 68080.130.173 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-6593/28.12.2023г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.130.173 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива. Имотът е разположен южно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.130.336, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен 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 68080.130.173 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-3193-1/08.01.2024г. 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-6593/28.12.2023г., Общински съвет – Сопот.

### **Р А З Р Е Ш А В А:**

Да се изработи **Подобен 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 68080.130.173, местност „Малкия друм“** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на нови **„УПИ 130.618 – за жилищно строителство“**, с площ **600 кв.м.**, **„УПИ 130.619 – за жилищно строителство“**, с площ **2003 кв.м.** и , съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящето 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 68080.130.173 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 Смф – Смесена многофункционална устройствена зона, с устройствени 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 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.

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-6593/28.12.2023г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-3193-1/08.01.2024г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Становище на Главен архитект на Община Сопот

**ВНОСИТЕЛ:**

**СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ**

*Кмет на община Сопот*

**Съгласували:**

Калина Чилингирова  
Зам. кмет на община Сопот

инж. Лило Минчев  
Директор дирекция „СА“

Йордан Кънчев  
Главен юрисконсулт

**Изготвил:**

арх. Атанас Дочев  
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 68080.130.173 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.**

Възложител: **ИВАНКА**

**ВАКЛИНОВА**

### **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 68080.130.173 м. Малкия друм по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

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

Характеристика на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

- **ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** с застроена площ 150 кв. м., в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор 68080.130.173, **НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ** - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 4 - 7 човека.

Къщата ще се ползва цялгодишно от семейството на Иванка Ваклинова. Района в който се предлага да се изгради обекта, е подходящ за жилищно строителство – наблизо няма вредни производства и несъвместими с инвестиционното намерение дейности.

- **ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА /втора/** с застроена площ 100 кв. м., в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор 68080.130.173, **НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ** - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 3- 6 човека.

Къщата ще се ползва цялгодишно от родителите на Възложителят.

Обекта ще е с обща застроена площ около 250 кв. м.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият път от север /ПИ 68080.130.336/.

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.

### **Необходима електрическа мощност 40 kW.**

В близост до ПИ с идентификатор 68080.130.173 има съществуващ водопровод. Няма нужда от изграждане на довеждащ водопровод.

Отпадните води са битови и ще се заустват в градската канализационна мрежа.

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, ПИ с идентификатор 68080.130.173 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена до (южната) регулация на гр. Сопот и до път част Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°38'58.4"N 24°45'29.3"E**

Поземлен имот с идентификатор 68080.130.173 е собственост на ИВАНКА ВАКЛИНОВА.

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 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 68080.130.173 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е по чл.17 от ЗУТ;

4.2 Плана да създаде 2 бр. нови парцела, както следва:

- нов УПИ 130.618 за Жилищно строителство, с проектна площ 600 кв.м.;
- нов УПИ 130.619 за Жилищно строителство, с проектна площ 2003 кв.м.;

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 и 5 метра към дъното;

5.4 Режим 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 „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:

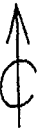
- актуална скица на имот с ид. 68080.130.173;
- документ за собственост;
- пълномощно.

2023 г.  
гр. Сопот

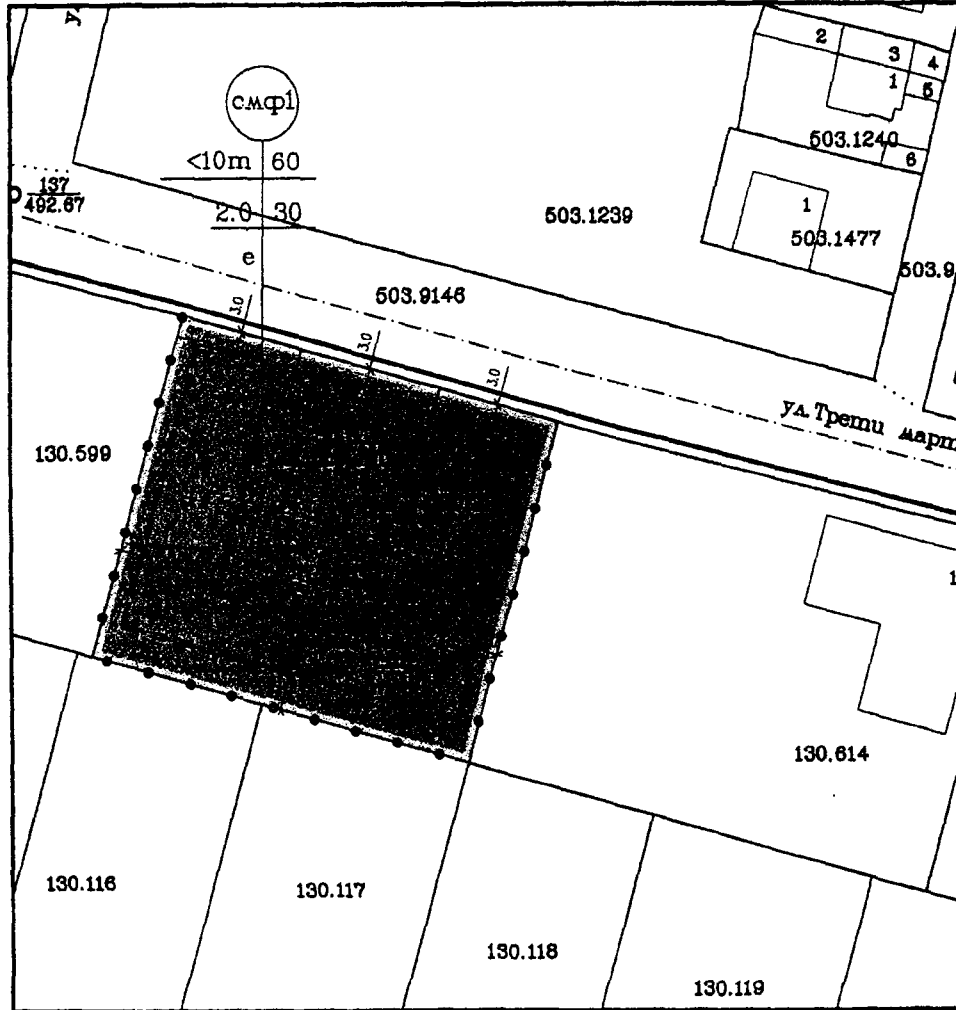
Изготвил: .....  
u

# СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

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



в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.130.173 м. Малкия друм по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 130.618 за Жил. стр. и нов УПИ 130.619 за Жил. стр.



### I. Технически показатели на ПИ:

68080.130.173 ..... 2603 кв. м.

### II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 130.618 ..... 600 кв. м.

УПИ 130.619 ..... 2003 кв. м.

### III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ:

| Номер на поземлен имот 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 овладена площ | Свободно - в | Свързано в два съседни имота-с |
| 130.618  | Смф1              | Жил. стр.                                 |                         | <10        |                             | 60                      | 2.0   | 30                      | •            |                                |
| 130.619  | Смф1              | Жил. стр.                                 |                         | <10        |                             | 60                      | 2.0   | 30                      | •            |                                |

### ЛЕГЕНДА:

- - регулационни линии
- - граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- - - - - ограничителна линия на застрояване
- - Смесена многофункционална устройствена зона /Смф/

### Забележка:

1. Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.130.173, попада в зона СМФ2 за многофункционално ползване.

дата: 27.11.2023 г.

Изготвил: .....  
/ инж. Ст. Дочев /