

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
СОПОТ

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВХОДЯЩ №: <u>ДЗ-169</u>
ДАТА: <u>11.06.2021г.</u>

Разпределям за  
медаче в ПК „УТ“  
11.06.2021г

Общинска администрация
Изходящ №: <u>С-2990</u>
Дата: <u>11.06.2021г.</u>

### 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-2281/28.04.2021г. за поземлен имот с идентификатор 68080.465.600 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м.”Манастирски лозя” 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-2281/28.04.2021г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.465.600 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м.” Манастирски лозя ”, с трайно предназначение на територията:Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, а съгласно Констативен протокол от 05.05.2021г. е нива, категория на земята:9. Имота е разположен на север от строителните граници на гр.Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.465.263, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона 2/Ов - „Вилен отдик“ с нетни устройствени показатели Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел над 60%, Н и височина на застрояване до 7м.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.465.600 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-649-1/05.04.2021 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.

Нотариално заверена Декларация за свързано застрояване по имотна граница.

**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 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, решение взето с Протокол IV, т.6 от 18.05.2021г. и заявление вх.№ С-2281/28.04.2021г., 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, за поземлен имот с идентификатор **68080.465.600**, местност „Манастирски лозя“ от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на „УПИ – за вилно строителство с допълващо застрояване“ с площ **848 кв.м.**, съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото 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 **68080.465.600** 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 вилно строителство с допълващо застрояване“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп.

Проекта да се изготви от правоспособни проектантите 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, план схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, съгласувани с експлоатационните дружества.

В ПУП- Парцеларен план към схемите за 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.

Да се представят трасировъчни данни и площи на новообразуваният УПИ. Проектът ПУП-ПРЗ и ПП 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 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-2281/28.04.2021г..
2. Копие на пълномощно
3. Копие на скица ПИ
4. Копие на нотариален акт
5. Копие на писмо с изх. № ОВОС-649-1/05.04.2021 г. на РИОСВ – Пловдив
6. Нотариално заверена декларация
7. Копие на констативен протокол от 05.05.2021 г.
8. Препис – извлечение от Протокол IV/ 18.05.2021 г.

**ВНОСИТЕЛ:**

**ДЕЯН ДОЙНОВ**

Кмет на Община Сопот

**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 68080.465.600 местност „Манастирски лозя“ по ККР на гр. Сопот, общ. Сопот.**

Възложител: **1. СТЕФАН НИКОЛОВ**  
**2. МАЯ НИКОЛОВА**

### **1. Резюме**

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ВИЛНО СТРОИТЕЛСТВО С ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.465.600, местност „Манастирски лозя“ по ККР 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:

- **ВИЛНА СГРАДА** – основно застрояване до 2 етажа. Конструкция - бетонна основа стоманобетонна конструкция и с керемиден покрив. Обектът ще се ползва за отдих и почивка, най – вече през съботно-неделните дни от седмицата и по празници. Капацитет за 3 – 5 човека. Застроена площ до 150 кв. м.

- **СГРАДИ ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ** – навес, барбекю и гараж. Конструкция – лека, дървена, с обща застроена площ до 150 кв. м.

Обектът ще се реализира в границите на ПИ № 68080.465.600, който с площ 848 кв. м.

Ще се ползва цялата площ на имотът.

Обектът ще е с обща застроена площ (основно и допълващо застрояване) до 300 кв. м.

Вилната сграда ще се ползва цялогодишно, района в който се предлага да се изгради обектът е подходящ за Вилно строителство – наблизо няма несъвместими с инвестиционното намерение дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият павиран път от юг ЛПИ 68080.465.263/, 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 имота преминава водопровод. Ще се направи допълнително проучване относно възможностите за присъединяване на обекта към централната водопроводна 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.

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. "Манастирски лозя", ПИ с идентификатор 68080.465.600 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във вилната зона на града, на 200 м. от северната от строителна граница на гр. Сопот и на 900 м. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°39'47.8"N 24°45'19.4"E**

Поземлен имот с идентификатор 68080.465.600 е собственост на **МАЯ НИКОЛОВА** и **СТЕФАН 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 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 68080.465.460 на гр. Сопот;
- 4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;
- 4.2 Плана да създаде 1 бр. УПИ – отреждане: Вилно строителство с допълващо застрояване;
- 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 4 метра;
- 5.4 Да се отбележе допълващото застрояване;
- 5.5 Режим 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;

#### **6. 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. 68080.465.600;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

2021 г.  
гр. Сопот

Изготвил: .....

