

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-5240</u>
Дата: <u>14.10.2021</u> г.

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
входящ №: <u>ДЗ-217</u>
ДАТА: <u>18.10.2021</u>

Разпределям за  
следане от всички  
комисии.  
Видеца за изгражд-  
ване на ситовище  
определям Божана  
18.10.2021  
(Божана)

До  
Общински съвет - Сопот

### Докладна записка

От Деян Дойнов – Кмет на Община Сопот

Относно: Разрешаване изработването на проект за Подробен устройствен план- План за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за промяна предназначението на земеделска земя - поземлени имоти с идентификатори 68080.398.30 и 68080.398.291 по кадастралната карта на гр.Сопот, м. „Бозалан” и обединяването им в нов УПИ 68080.398.609 за вилно строителство

#### Фактическо основание/мотиви:

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх.№ С-4908/28.09.2021 г. от, собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.398.30 по кадастрална карта на гр.Сопот в м.„Бозалан”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, и имот с кадастрален идентификатор 68080.398.291 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м.„Бозалан”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива. Имотите са разположени извън урбанизираната територия на северозапад от града. Достъпът се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.398.252, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотите попадат в зона Ов -„Вилен отдих“ с нетни устройствени показатели Пзаст до 40% , Кинг до 0.8 , Позел над 60%, и височина на застрояване до 7м.

В заявлението е формулирано искане за издаване на разрешение за изработване на ПУП - ПРЗ на описаните по-горе имоти за промяна предназначението на земята, във връзка с инвестиционно намерение на възложителя. В Заданието по чл.125 от ЗУТ се предвижда обединяване на поземлен имот с идентификатор 68080.398.30 и поземлен имот с идентификатор 68080.398.291 в нов УПИ 68080.398.609 за вилно строителство.

Приложено е писмо с изх. № ОВОС-1895-3/01.10.2021 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.

**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 VII, т.6 от 28.09.2021г. и заявление вх.№ С-4908/28.09.2021г., 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, представляващ поземлени имоти с идентификатори 68080.398.30 и 68080.398.291, местност „Бозалан” от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, обединяването им и обособяване на нов „УПИ 68080.398.609 – за вилно строителство “ с площ 558 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: обединяване на поземлени имоти с идентификатори 68080.398.30 и 68080.398.291 в нов УПИ 68080.398.609 за вилно строителство, промяна на предназначението им 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 “, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп.

Проекта да се изготви от правоспособни проектанти 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.

Да се представи удостоверение за съгласуване на ПУП от СГКК-Пловдив

Преписката да се изработи върху актуална кадастрална основа.

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

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 Мащаб 1:1000

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

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 настоящето решение – 3 години.

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-4908/28.09.2021г..
2. Копия на скици ПИ
3. Копие на нотариален акт и договор
4. Препис – извлечение от Протокол VII/ 28.09.2021г.
5. Копие нотариално заверена декларация
6. Копие на писмо с изх. № ОВОС-1895-3/01.10.2021 г. на РИОСВ – Пловдив

**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 поземлени имоти с идентификатори 68080.398.30 и 68080.398.291 местност „Бозалан“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.**

Възложител: **РУМЯНА**                      **СЕЛАКОВА**

### **1. Резюме**

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ВИЛНО СТРОИТЕЛСТВО“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПИ с идентификатори 68080.398.30 и 68080.398.291 местност „Бозалан“ 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:

- **ВИЛНА СГРАДА** – основно застрояване до 2 етажа. Конструкция - бетонна основа и стоманобетонна конструкция 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 100 кв. м.
- **Сгради допълващо застрояване** – навес, барбекю и гараж. Конструкция – лека, с обща застроена площ до 60 кв. м.

Обектът ще се реализира в границите на ПИ с №№ 68080.398.30 и 68080.398.291, които са с обща площ 558 кв. м. Ще се ползва цялата площ.

Обектът ще е с обща застроена площ (основно и допълващо застрояване) до 160 кв. м.

Вилната сграда ще се ползва целогодишно, 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 коларски път от юг /ПИ 68080.398.252/, 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.

Ще се направи допълнително проучване относно възможностите за присъединяване на обекта към водопроводната мрежа на населеното място.

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.

### **3. Обхват на ПУП**

гр. Сопот, община Сопот, м. "Бозалан", ПИ с идентификатори 68080.398.30 и 68080.398.291 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във вилната зона на града, на около 2 км на север от строителна граница на гр. Сопот и на 2.5 км от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°40'11.9"N 24°44'17.5"E**

Поземлени имоти с идентификатори 68080.398.30 и 68080.398.291 са собственост на Румяна Селакова.

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 идентификатори 68080.398.30 и 68080.398.291 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде 1 бр. УПИ – отреждане: Вилно строителство;

4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране и 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 свързано застрояване
- 5.4 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;

## **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:

- актуални скици на ПИ с ид. 68080.398.30 и 68080.398.291;
- документ за собственост;
- Писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

2021 г.  
гр. Сопот

Изготвил: .....

