

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>C-1963</u>
Дата: <u>27.04.2022г.</u>

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
входящ №: <u>13-265</u>
дата: <u>27.04.2022г.</u>

Разпределям за  
следване и изготвяне  
на Становище от  
ПК,УТ"

27.04.2022г.

### 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-1837/18.04.2022г. за поземлен имот с идентификатор 68080.404.191 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м."Корията" 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-1837/18.04.2022г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.404.191 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м."Корията", 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 68080.404.188, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Ов – Зона за вилен отдих, 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 68080.404.191 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-659-1/07.04.2022 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.

**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.11 от 19.04.2022г. и заявление вх.№ С-1837/18.04.2022г., Общински съвет – Сопот

### РАЗРЕШАВА:

Да се изработи **Подробен устройствен план /ПУП/- ПРЗ и ПШ**, 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 **68080.404.191**, местност „ Корията“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот с НТП „Нива“ за обособяване на „УПИ – за вилно строителство“, с площ **700 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 68080.404.191 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.

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.

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

**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.

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-1837/18.04.2022 г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-659-1/07.04.2022 г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощни
6. Копие на нотариално заверена декларация
7. Препис – извлечение от Протокол IV/ 19.04.2022г.

**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 68080.404.191 местност „Корията“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.**

Възложител: **1. АЛЕКСАНДЪР БЛАГОЕВ**  
**2. ИВАН БЛАГОЕВ**

### **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 ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.404.191, местност „Корията“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

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

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.

Обектът ще се реализира в границите на ПИ № 68080.404.191, който с площ 700 кв. м.

Ще се ползва цялата площ на имотът.

Обектът ще е с обща застроена площ (основно и допълващо застрояване) до 250 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 север /ПИ 68080.404.188/, 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 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. "Корията", ПИ с идентификатор 68080.404.191 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във вилната зона на града, на 800 м. от източната строителна граница на гр. Сопот и на 500 м. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – 42°38'57.8"N 24°46'37.3"E

Поземлен имот с идентификатор 68080.404.191 е собственост на ИВАН БЛАГОЕВ и АЛЕКСАНДЪР БЛАГОЕВ.

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 68080.404.191 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 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 свързано застрояване и свободно застрояване, с минимално отстояние от дворищната регулация от 4 метра;
- 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:

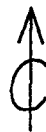
- актуална скица на имот с ид. 68080.404.191;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

2022 г.  
гр. Сопот

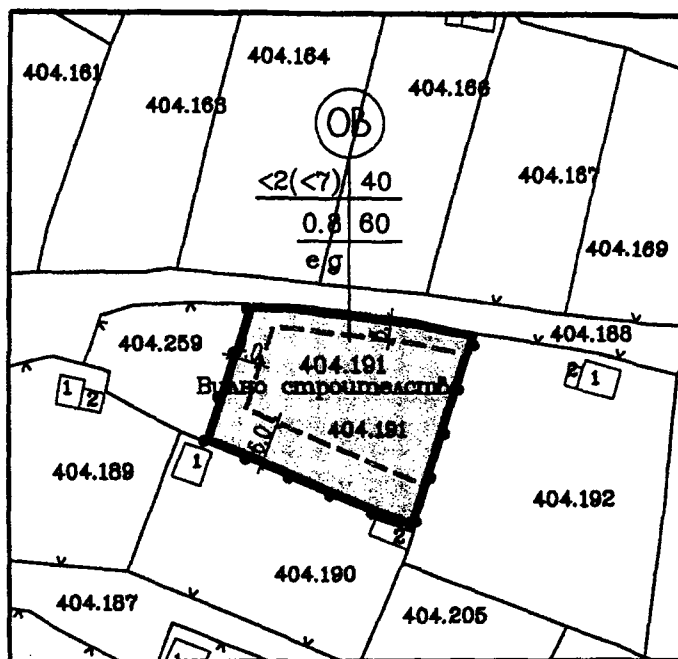
Изготвил: .....

# СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

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



в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.404.191 м.Корията по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за обект: "Вилно строителство"



### I. Технически показатели на ПИ:

68080.404.191 ..... 700 кв. м.

### II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 404.191 ..... 700 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			Начен на застрояване		
			защитителна	максимална	възможна "от-до"	плътност на застрояване	К инт	минимална съвкупна площ	Свободно - е	Свързано в два плоски нивота - б	Свързано - с
404.191	Ов	Вилно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	•	•	

### ЛЕГЕНДА:

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

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.404.191, попада в зона Ов - Зона за вилен отдих