

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
СОПОТ

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ**

входящ № ДЗ - 340  
дата: 05.01.2023г.

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-67</u>
Дата: <u>05.01.2023г.</u>

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**

от

*Деян Дойнов*

**Кмет на Община Сопот**

*Разпределям  
за следене и изготвяне  
на Становище от  
ПК.УТ:  
05.01.2023г.*

**Относно:** Издаване на разрешение за изработването на проект за ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-6516/16.12.2022г. за УПИ 130.603 - за търговска и складова дейност, м. „Малкия друм”, в землището на гр. Сопот, одобрен със Заповед №РД-09-66/05.02.2019г. на Кмета на община Сопот, съответстващ на ПИ 68080.130.603 по КККР на гр. Сопот, представляващ земеделска земя с променено предназначение съгласно решение №4/ 24.04.2019г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ и ПИ 68080.130.602, м.„Малкия друм” по КККР на гр. Сопот, представляващ земеделска земя за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ като разширение на действащ УПИ

**Фактическо основание/мотиви:**

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх.№ С-6516/16.12.2022г. от собствениците на имоти с кадастрални идентификатори 68080.130.603 и 68080.130.602 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Малкия друм”, с трайно предназначение на териториите: Земеделска, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване - за търговска и складова дейност и земеделска с начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 6. Имотите са разположени южно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до тях 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 територия под № 81 - „Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за многофункционално ползване“ / Пзаст до 60% , Кинт до 2.0, Позел над 30%

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на изменение на ПУП – ПРЗ за разширяване на УПИ 130.603 - за търговска и складова дейност, м. „Малкия друм”, в землището на гр. Сопот с ПИ 68080.130.602 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-3230-1/08.12.2022 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, заявление вх.№ С-6516/16.12.2022г., Общински съвет – Сопот и становище на Главния архитект на община Сопот

**Р А З Р Е Ш А В А:**

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 за **УПИ 130.603 - за търговска и складова дейност**, м. „Малкия друм”, в землището на гр. Сопот, съответстващ на ПИ 68080.130.603 по КККР на гр. Сопот и **ПИ 68080.130.602**, м. „Малкия друм” по КККР на гр. Сопот, представляващ земеделска земя за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ като разширение на действащ УПИ за **обект: „Смесено жилищно, складово, търговско и промишлено строителство“**, 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 68080.130.602 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 разширение на действащ УПИ 130.603, съответстващ на ПИ 68080.130.603, м. „Малкия друм”, в землището на гр. Сопот за обособяване на нов УПИ, като се предвижда предназначението му да бъде за **„Смесено жилищно, складово, търговско и промишлено строителство“**, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп.

Проектът да се изготви от правоспособни проектант 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.

Да се представи Удостоверение от СГКК – Пловдив за съгласуване на проекта по реда на Наредба №РД-02-20-5/ 15.12.2016г. на МРРБ.

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-6516/16.12.2022 г.
2. Копие на скици ПИ – 2бр.
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на удостоверение от АГКК
5. Копие на писмо с изх. № ОВОС-3230-1/08.12.2022 г.на РИОСВ – Пловдив
6. Копие на пълномощно
7. Копие на становище на Главния архитект на община Сопот

#### **ВНОСИТЕЛ:**

**ДЕЯН ДОЙНОВ**

Кмет на Община Сопот

#### **Съгласували:**

инж.Николай Новаков  
Зам. Кмет на Община Сопот

Пенка Маринова  
Адвокат

#### **Изготвил:**

арх.Христина Стефанова  
Главен архитект

Одобрил: .....

## **ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ** **по чл.125 от ЗУТ**

**за изготвяне на ПУП-ИПРЗ частично за УПИ 130.603- за търговска и складова дейност, създава УПИ 130.614- Смесено жилищно, складово, търговско и промишлено строителство в обхвата на ПИ с ид.68080.130.602 и 68080.130.603 м."Малкия друм" по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот**

Възложител: **1). БАГРЯНА** **НЕДЕЛЧЕВА**

**2). ДАФИН** **СТОЙКОВ**

### **1. Резюме**

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване /ПУП-ИПРЗ/ частично за УПИ 130.603- за търговска и складова дейност, създава УПИ 130.614- **СМЕСЕНО ЖИЛИЩНО, СКЛАДОВО, ТЪРГОВСКО И ПРОМИШЛЕНО СТРОИТЕЛСТВО** в обхвата на ПИ с ид.68080.130.602 и 68080.130.603 м."Малкия друм" по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

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

Инвестиционното предложение на Възложителя е за изграждане на:

- **ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена площ до 100 кв. м., обхвата на ПИ с ид.68080.130.602 и 68080.130.603 м."Малкия друм" по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот. Стоманобетонна конструкция, тухлен зид и керемиден покрив. Височината на сградата ще е до 7 метра. Капацитет за едно семейство (4 - 6 човека). Сградата ще се ползва цялогодишно;

- В имот с ид.68080.130.603 има законно построена сграда - **СКЛАД ЗА ТЪРГОВИЯ С ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ И ДЕТСКИ ИГРАЧКИ** със застроена площ 445 кв. м., която ще се пристрои допълнително със около 220 кв. м. Конструкцията ще се метална със „сандвич“ панели. Височината на сградата ще е до 7 метра. Сградата ще е с основно складово помещение, санитарен възел и почивалка за работниците (2-3-ма работника).

Възложителя се занимава с търговия на детски играчки (готова продукция) на едро и дребно.

- **ГАРАЖ** със застроена площ около 200 кв. м., в обхвата на ПИ с ид.68080.130.602 и 68080.130.603 м."Малкия друм" по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот. Конструкцията ще се метална със „сандвич“ панели. Височината на сградата ще е до 4 метра. Сградата ще има 4 броя гаражни клетки за автомобили.

### **Общата площ на новото застрояване ще е около 520 кв. м.**

ИП ще се реализира в границите на ПИ №№ 68080.130.602 и 68080.130.603 с обща площ от 3198 кв. м., ще се ползва цялата площ на имотите.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият път от север /ПИ 68080.130.336/, общинска публична собственост.

Обекта е захранен с електричество (има партида за съществуващата сграда) и няма да има нужда от изграждане на външна електрическа кабелна линия.

Обекта е свързан към централната водопроводна мрежа на града, няма да се изгражда външно водопроводно отклонение

Отпадните води са битови. Обекта е свързан към канализацията на града. Няма да се изгражда изгребна яма.

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.

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. "Малкия друм", ПИ с идентификатор 68080.130.602 и 68080.130.603 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена до южната регулация на гр. Сопот, на околоръстния път на гр. Сопот.

Географски координати – **42°38'57.99"С, 24°45'31.16"И**

ПИ с ид. 68080.130.602 и 68080.130.603 са собственост на **БАГРЯНА НЕДЕЛЧЕВА и ДАФИН СТОЙКОВ.**

Имотите не са в близост и не засяга елементи от Националната екологична мрежа /НЕМ/.

В близост до имотите няма обекти подлежащи на здравна защита.

Имотите не попадат в защитена територия за опазване на обекти на културното наследство.

### **4. Изменение на план за регулация**

4.1 Да се изработи ИПР частично за УПИ 130.603- за търговска и складова дейност, създава УПИ 130.614 в обхвата на ПИ с ид. 68080.130.602 и 68080.130.603 м. "Малкия друм" по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, както е в скицата – предложение;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ – по имотни граници;

4.2 Плана да създаде УПИ 130.614 с отреждане: **СМЕСЕНО ЖИЛИЩНО, СКЛАДОВО, ТЪРГОВСКО и ПРОМИШЛЕНО СТРОИТЕЛСТВО**, както е в скицата – предложение;

4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране в 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 регулация 3 метра и 5 метра от дъното на парцела;
- 5.4 Да се запази съществуващото застрояване;
- 5.5 Режима 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, 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:

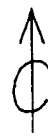
- актуална скица на имот с ид. 68080.130.602 и 68080.130.603 ;
- документ за собственост;
- становище от РИОСВ- Пловдив;
- строителни книжа на съществуващата сграда.

2022 г.  
гр. Сопот

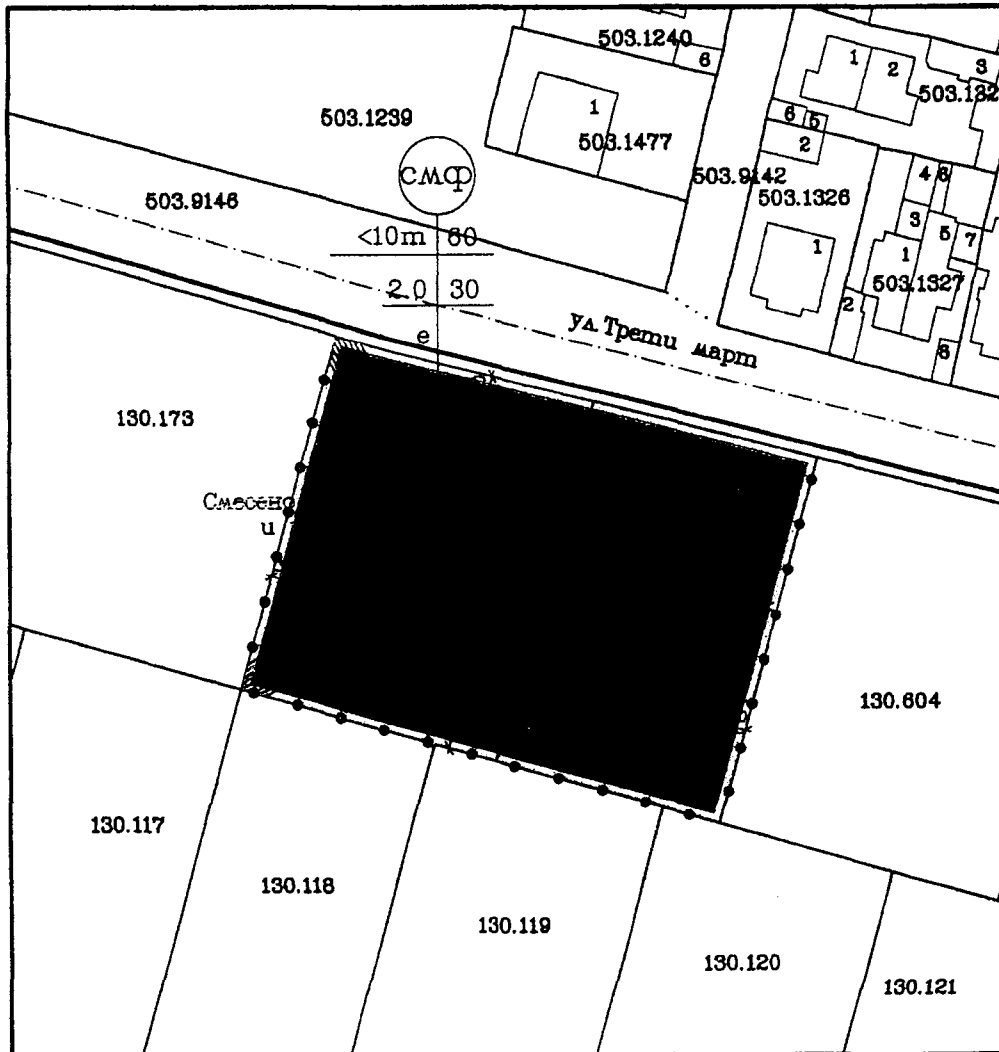
Изготвил: .....

# СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

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



частично за УПИ 130.603- за търговска и складова дейност,  
създава УПИ 130.614- Смесено жилищно, складово, търговско и промишлено строителство,  
в обхвата на ПИ с ид.68080.130.602 и 68080.130.603 м."Малкия друм" по ККР на гр. Сопот, общ. Сопот



### I. Технически показатели на ПИ:

68080.130.602 ..... 1698 кв. м.  
68080.130.603 ..... 1500 кв. м.

### II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 130.603 ..... 1500 кв. м.  
Новообр. УПИ 130.614 ..... 3198 кв. м.

### III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на поземлен инот или на урегулиран поземлен инот	Устройствена зона	Поземлен инот с установено предназначение	Етажност (височина в м)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване		
			задължителна	максимална	възможна "от-до"	плътност на застрояване	К инт	минимална разпелена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота - с	Свързано - с
130.614	Смф	Смес. жит., склад., търг. и пром. стр.		<10		60	2.0	30	●		

### ЛЕГЕНДА:

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

### Забележка:

1. Съгласно действащият ОУП на община Сопот ПИ с ид.68080.130.602 и 68080.130.603, попада в зона СМФ2 за многофункционално ползване.

дата: 12.12.2022 г.

Изготвил: .....  
/ инж. Ст. Цочев /