

ОБЩНСКИ СЪВЕТ - СОПОТвходящ № ДЗ-164
дата: 03.04.2025 г.**ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ**

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-1726</u>
Дата: <u>03.04.</u> 20 <u>25</u> г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот***Разпореждане за издаване
и одобряване на ПК "ДЗ"
03.04.2025 г.*

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПЗ, съгласно Заявление вх. № С-1031/25.02.2025г. за поземлен имот с идентификатор 68080.465.596 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-1031/25.02.2025г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.465.596 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Манастирски лозя“, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 9. Имотът е разположен северно 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 Ов - с височина до 7м., Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел. над 60%.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.465.596, така че имотът да получи конкретно предназначение и възможност за застрояване. Предназначението на имота ще бъде „за жилищно строителство“.

Приложено е писмо с изх. № ОВОС-2866-1/15.01.2025г. на РИОСВ – Пловдив относно уведомление за инвестиционно намерение, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Финансова част: За изпълнение на решението по докладната записка не е необходимо изразходването на средства от бюджета на общината.

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 ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Във връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет – Сопот да вземе следното,

РЕШЕНИЕ:**Проект**

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 - **приложение 1**.

2. На основание чл. 124а, ал.1 и ал.5 във връзка с чл. 59, ал. 1 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 №II, т.5 от 19.03.2025г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх. № С-1031 от 25.02.2025 г., Общински съвет – Сопот.

Р А З Р Е Ш А В А:

Да се изработи Подробен устройствен план /ПУП/- ПЗ, 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 68080.465.596, местност „Манастирски лозя” по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, за изграждане на жилищна сграда в имота съгласно скица-предложение, **приложение 2** към настоящото решение.**

Цели и задачи на проекта: промяна на предназначението на имот с идентификатор 68080.465.596 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот. Във връзка с инвестиционното намерение е необходимо изработване на подробно устройствен план – план за застрояване.

Проектът да се изготви от правоспособни проектанتي 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 Ов - с височина до 7м., Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел. над 60%.

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.

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

Проектът ПУП-ПЗ да се представи във цифров вид на СД.

Проектът да се изработи при спазване на чл.60 от ЗУТ Мащаб 1:1000

3. 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-ПЗ
2. Копие на скица - предложение

ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на заявление с вх.№ С-1031/25.02.2025г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2866-1/15.01.2025г. на РИОСВ – Пловдив

5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол №II, т.5 от 19.03.2025г. на ЕСУТ – община Сопот

СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот

Съгласували:

Калина Чилингирова
Зам.-кмет на община Сопот

инж. Лило Минчев
Директор дирекция „СА“

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

Изготвил:

арх. Атанас Дочев
Главен архитект

Одобрил:

ЗАДАНИЕ

за изготвяне на ПУП- План за застрояване, във връзка с промяна на предназначението на земеделските земи по реда на Глава пета от ЗОЗЗ, на поземлен имот с идентификатор 68080.465.596 местност „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **Й А С**

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за 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 68080.465.596, местност „Манастирски лозя“ 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:

на ЖИЛИЩНА СГРАДА. Конструкция - бетонна основа, дървена сглобяема конструкция и керемиден покрив. Обектът ще се ползва за лични нужди – ще се обитават от семейството на Възложителя. Капацитет: за 4 – 12 човека.

Застроена площ на обекта общо около 108 кв. м.

Обекта ще се построи в имот 68080.465.596, гр. Сопот, които е с обща площ 258 кв. м. - ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът ще се ползва целогодишно, района в който се предлага да се изгради е подходящ за Жилищно 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 изток / 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.

Необходима електрическа мощност 15 kW.

До границата на ПИ с идентификатор 68080.465.596 има съществуващ водопровод. Няма нужда от изграждане на довеждащ водопровод.

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. "Манастирски лозя", ПИ с ид. 68080.465.596 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във Вилната зона на града, на 300 м. от строителна граница на гр. Сопот и на 800 м. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°39'45.24"С, 24°45'15.17"И**

Поземлен имот с ид. 68080.465.596 са собственост на Й А С .

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 застрояване

- 5.1 Плана за застрояване да се изработи съобразно инвестиционните намерения на Възложителя;
- 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 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;

5. 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-ПЗ за е съобразен с действащото законодателство.

СКИЦАТА – ПРЕДЛОЖЕНИЕ за ПУП-ПЗ е неразделна част от заданието по чл.125 от ЗУТ.

Данни и материали предоставени от възложителя:

- актуална скица на имот с ид. 68080.465.596;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

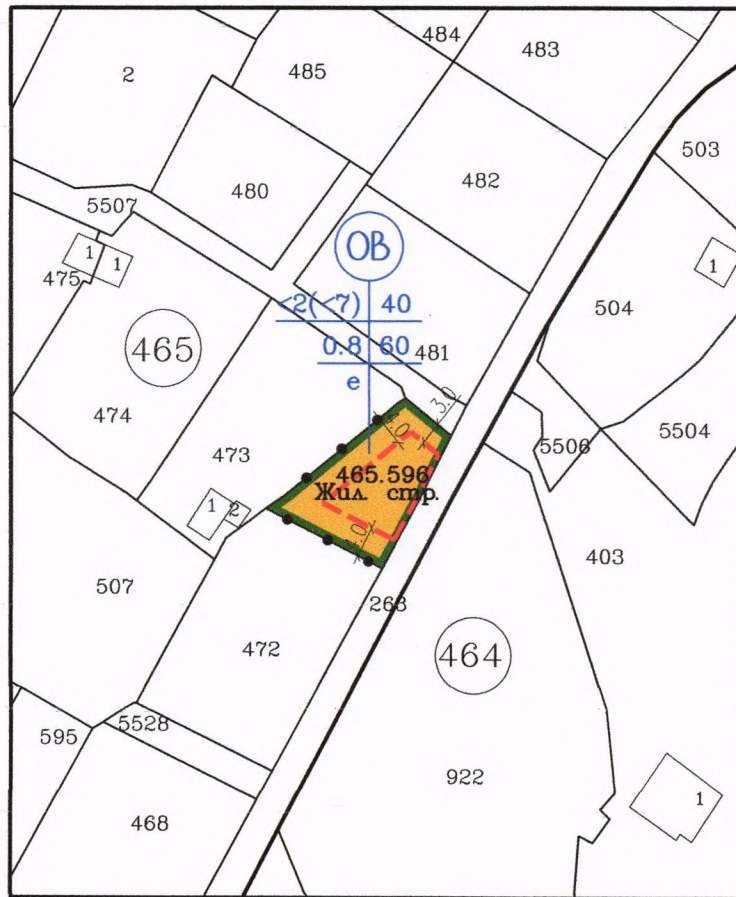
2025 г.
гр. Сопот

Изготвил:
.....

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.465.596 м.Манастирски лозя
по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за обект: "Жил. стр."



I. Технически показатели на ПИ:

68080.465.596 258 кв. м.

II. 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 озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота-д	Свързано - с
465.596	Ов	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	•		

ЛЕГЕНДА:

- - КККР
- - 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.68080.465.596, попада в зона 2/Ов - Зона за вилен отдих