

До
Общински съвет - Сопот

Община Сопот
Общински съвет
Наказател № C-4287
Дата 10.10.2017

Община Сопот
Общински съвет
Входен № 200
Дата 10.10.2017 г.

*Възпрепятстване за парцел
в ПК "ЗТ" и ПК "СД"*
Докладна записка *Водеща ПК "ЗТ" за становище*
От Деян Дойнов – Кмет на Община Сопот
10.10.2017

Относно: Разрешаване изработването на проект за Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 68080.459.80 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м."Кайряка" за определяне ново предназначение на имота – за "жилищно строителство".

Уважаема г-жо Председател,
Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх.№ C-3677/28.08.2017 г. от Димитър Иванов Маджунов с адрес гр.Сопот, :
собственик на имот с кадастрален идентификатор 68080.459.80 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м."Кайряка", с трайно предназначение на територията:Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид нива, съгласно н.а. № 166, т.ІІ, дело № 343 от 08.06.2016 г.

В заявлението е формулирано искане за издаване на разрешение за изработване на ПУП - ПРЗ на горе цитирания имот за промяна предназначението на земята във връзка с инвестиционно намерение на възложителя и ПУП –парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура. Възложителят е представил Уведомление за инвестиционно намерение с вх.№C-3643/24.08.2017г., което е поставено на информационното табло на община Сопот и публикувано на сайта на общината на 25.08.2017 год. В Заданието по чл.125 от ЗУТ се предвижда създаване на УПИ 68080.459.80 - за жилищно строителство.

Въз основа на горе изложеното 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), предлагам на Общински съвет да вземе следното
ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ:

1. Във връзка с чл.124б, ал.1, ал.2 и ал.4 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) , при спазване на чл.29, ал.1 и ал.3 от Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и чл.28, ал.1 и ал.2 и чл.30, ал.3 от правилника за приложение на Закона за опазване на

земяделските земи /ППЗОЗЗ/, приложените документи, скица-предложение, техническо задание и заявление вх.№ С-3677/28.08.2017 г., Общински съвет –Сопот

Р А З Р Е Ш А В А:

2.1. 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 на земеделска земя за процедура за промяна и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, на имот в местност „Кайряка” с КИ 68080.459.80 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот с НТП „Друг вид нива“ за обособяване на „УПИ – за жилищно строителство“, съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото решение и парцеларни планове за елементи на техническата инфраструктура – транспортен достъп, трасета за външно водоснабдяване, канализация и електроснабдяване.

2.2. Начин на урегулиране на поземлените имоти: по правилата на чл.17 от ЗУТ.

2.3. Вид, цели, задачи, съдържание и обем на проекта и изисквания към него, както следва:

2.3.1. Цели и задачи на проекта: промяна на предназначението на имот с КИ 68080.459.80 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот с НТП „Друг вид нива“, от земеделска земя по смисъла на ЗСПЗЗ – в урегулиран поземлен имот (УПИ) за застрояване, като се предвижда предназначението му да бъде за „Жилищно строителство“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп с трайна настилка.

2.3.2. Проекта да се изготви от правоспособни проектанتي и да бъдат изпълнени изискванията на:

- чл.21, чл.24 и чл.24а от Закона за опазване на земеделските земи;
- Закона за опазване на околната среда;
- Наредба №8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (загл. изм. – дв, бр.22 от 2014 г., в сила от 11.03.2014 г.) и чл.45 и чл.46 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, издадени от Министерството на регионалното развитие и благоустройството;
- Наредба №36 от 21 юли 2009 г. за условията и реда за упражняване на държавен здравен контрол, издадена от Министерството на здравеопазването;
- Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри и удостоверение за нови идентификатори .

2.3.3. Проектът да се съгласува с Областна дирекция по земеделие – Пловдив по отношение процедурата по ЗОЗЗ за утвърждаване на площадка и трасета за проектиране за промяна на предназначението на земята за неземеделски нужди.

2.3.4. Преписката да се комплектова с геодезическо заснемане, актуални скица и ситуации на имота и транспортно комуникационна схема-пътна част, съгласувана по съответния законов ред.

2.3.5. С план схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура да се определят сервитутните им ивици.

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

2.3.7. Новообзупуваният УПИ да е с размери, отговарящи на чл.19, ал.1, т.1 от ЗУТ.

2.3.8. Да се представят трасировъчни данни и площи на новообразуваният УПИ. Проектът ПУП-ПРЗ да се представи във цифров вид на СД.

2.3.9. 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, местен път и отводнителни и напоителни канали, съгласно чл.21, ал.2 от ЗОЗЗ при спазване на изискванията на чл.29 от ЗОЗЗ и чл.30, ал.3 от ППЗОЗЗ.

4. Дава предварително съгласие за:

4.1. **утвърждаване на трасе за транспортен достъп** за УПИ за „Жилищно строителство“, образуван от имот с КИ 68080.459.80 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот, през поземлен имот с КИ 68080.459.5508-селскостопански път, общинска собственост;

4.2. **за провеждане на процедури за промяна на предназначението на част от поземлен имот с КИ 68080.459.5508** – от селскостопански път, общинска собственост в ново предназначение – път с трайна настилка и възлага на Димитър Иванов Маджунов, собственик на поземлен имот с КИ 68080.459.80 от който се образува УПИ за „Жилищно строителство“, да проведе процедурата за промяна на предназначението на частта от поземлен имот с КИ 68080.459.5508.

5.Определя срок на предварителното съгласие, по т.4 от настоящото решение – 2 години от влизането му в сила.

6. 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.

Приложение:

1. Копие на задание за изработване на ПУП-ПРЗ- 2 л. Копие на скица - предложение - 1 л
2. Копие на скица - предложение - 1 л
3. Копие на заявление с вх.№ С-3677/28.08.2017 г. – 1 л.
4. Копие на скица и ситуации на ПИ – 1 л.
5. Копие на нотариален акт – 2 л.

Вносител:

ДЕЯН ДОЙНОВ

Кмет на Община Сопот

Съгласували:

инж.Николай ~~Д~~Новаков

Зам.Кмет на Община Сопот

Йордан Кънчев

Юрисконсулт

Изготвил:

арх.Иван Нечев

080С-1032
25.08 18

Одобрил:

ЗАДАНИЕ по чл.125 ЗУТ

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 68080.459.80 местност „Кайряка“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: Димитър Иванов Маджунов

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подобен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“**, след промяна на предназначението на земеделските земи, в териториалният обхват на поземлен имот с идентификатор 68080.459.80 местност „Кайряка“ по КККР на гр. Сопот и образуване на УПИ 459.80 - Жилищно строителство, съставляващ ПИ с идентификатор 68080.459.80 местност „Кайряка“ по КККР на гр. Сопот, община Сопот, област Пловдив.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е за изграждане на ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА в границите на собствения си поземлен имот с идентификатор 68080.459.80, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна. Къщата ще е за едно семейство и гости - капацитет до 8 човека. Имот № 68080.459.80 е с площ 759 кв. м., като ще се ползва цялата площ. Обектът ще е със застроена площ до 200 кв. м.

Къщата ще се ползва цялостно, района в който се предлага да се изгради обектът е подходящ за жилищно строителство на отстояние около 150 метра северно от първите жилищни сгради на градът. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият селскостопански път от юг /ПИ 68080.459.5508/, собственост на Община Сопот. По този начин е осигурен и необходимия достъп при нужда и на противопожарните автомобили.

До границата на поземлен имот 68080.459.80 минава въздушна кабелна линия на ЕВН. За реализирането на инвестиционното предложение не е необходимо изграждането на външно електрическо кабелно трасе до имота.

Водата необходима за битови нужди ще се черпи от сондажен кладенец, с местонахождение в границите на поземлен имот с идентификатор 68080.459.80, гр. Сопот, община Сопот.

Параметри на водовземното съоръжение:

проектна дълбочина на СК – максимум 10 метра;

проектен максимален дебит на черпене – 0.5 л/сек.;

целогодишно ползване.

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. 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

Местоположение: гр. Сопот, община Сопот, местност „КАЙРЯКА“, ПИ с идентификатор 68080.459.80 по кадастралната карта на гр. Сопот. Площадката е разположена на около 150 м. на север от строителните граници на гр. Сопот – във вилната зона на града. Географски координати - 42° 39' 26.949" N, 24° 46' 00.130" E. Поземлен имот с идентификатор 68080.459.80 е собственост на Димитър Иванов Маджунов. 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. Имотът не попада в границата на защитена зона по „Натура 2000“. Имотът е отдалечен на около 200 метра от периферията на защитена зона „Централен балкан-буфер“, с код BG 0001493, върху която не се очаква да окаже отрицателно въздействие от дейностите в имотите. 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 68080.459.80 на гр. Сопот;
- 4.2 Плана да създаде УПИ 459.80 - Жилищно строителство, така че да се осигури транспортен достъп и възможност за свързване с инфраструктурна комуникация;
- 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 осигурява възможност за свободно застрояване, с минимално отстояние от дворищната регулация от 3 метра;
- 5.3 Режима на устройство да е с показатели на устройствена зона (Жм), 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 1:500.

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. 68080.459.80;
- документ за собственост;
- пълномощно
- ситуационен план.

2017 г.
гр. Сопот

Изготвил: 

