

До
Общински съвет - Сопот

C-5007
05.12. 17

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Външна № 225
Дата: 05.12.2017г.

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 поземлен имот с идентификатор 00480.120.31 по кадастрална карта, с. Анево, общ.Сопот в м."Якуру кория" 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.№ С-4707/10.11.2017 г. от Георги Ангелов Григоров с адрес гр.София, ; , собственик на имот с кадастрален идентификатор 00480.120.31 по кадастрална карта (КК), с.Анево, общ.Сопот в м."Якуру кория", с трайно предназначение на територията:Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, съгласно н.а. № 156, т.І, дело № 145 от 18.03.2016 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.№С-4633/06.11.2017г., което е поставено на информационното табло на община Сопот и публикувано на сайта на общината на 07.11.2017 год. В Заданието по чл.125 от ЗУТ се предвижда създаване на УПИ 00480.120.31 - 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 земеделските земи /ППЗОЗЗ/, приложените документи, скица-предложение, техническо задание и заявление вх.№ С-4707/10.11.2017 г., Общински съвет –Сопот

РАЗРЕШАВА:

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 „Якуру кория” с КИ 00480.120.31 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Анево с НТП „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 00480.120.31 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Анево с НТП „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. Новообзавеният УПИ да е с размери, отговарящи на чл.19, ал.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: 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 00480.120.31 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Анево, през поземлен имот с КИ 00480.120.22- селскостопански, горски, ведомствен път, общинска собственост;

4.2. **за провеждане на процедури за промяна на предназначението на част от поземлен имот с КИ 00480.120.22** – от селскостопански, горски, ведомствен път, общинска собственост в ново предназначение – път с трайна настилка и възлага на Георги Ангелов Григоров, собственик на поземлен имот с КИ 00480.120.31 от който се образува УПИ за „Жилищно строителство“, да проведе процедурата за промяна на предназначението на частта от поземлен имот с КИ 00480.120.22.

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. Копие на скица - предложение
3. Копие на заявление с вх.№ С-4707/10.11.2017 г.
4. Копие на скица на ПИ .
5. Копие на нотариален акт

Вносител:

ДЕЯН ДОЙНОВ

Кмет на Община Сопот

Съгласували

инж.Николай Новаков

Зам.Кмет на Община Сопот

Йордан Кънчев

Юрисконсулт

Изготвил:

арх.Иван Нечев

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 00480.120.31 местност „Якору кория“ по КККР на с. Анево, общ. Сопот.

Възложител: Георги Ангелов Григоров

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 като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00480.120.31, местност „ЯКОРУ КОРИЯ“ по КККР на с. Анево, общ. Сопот и образува УПИ 120.31, съставляващо ПИ с идентификатор 00480.120.31, местност „ЯКОРУ КОРИЯ“ по КККР на с. Анево, община Сопот, обл. Пловдивска.

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 00480.120.31, 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 № 00480.120.31 е с площ 3000 кв. м., като ще се ползва цялата площ.

Обектът ще е със застроена площ до 300 кв. м.

Къщата ще се ползва целогодишно, района в който се предлага да се изгради обектът е подходящ за жилищно строителство – наблизо няма вредни производства и несъвместими с инвестиционното намерение дейности. Семейството желае да живее по екологично чист начин, по-близо до природата. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият селскостопански път от юг /ПИ 00480.120.22/, собственост на Община Сопот. 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, като при невъзможност ще се ползват екологични възобновяеми източници на електрическа енергия от слънцето.

Водата необходима за битови нужди ще се черпи от сондажен кладенец, с местонахождение в границите на поземлен имот с идентификатор 00480.120.31, с. Анево, 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: с. Анево, община Сопот, местност „ЯКОРУ КОРИЯ“, ПИ с идентификатор 00480.120.31 по кадастралната карта на с. Анево. Площадката е разположена на около 1 км. на север от строителните граници на с. Анево – във непосредствена близост до вилна зона.

Географски координати – 42°40'25.700"N, 24°43'46.100"E

Поземлен имот с идентификатор 00480.120.31 е собственост на Георги Ангелов Григоров.

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 00480.120.31 на с. Анево;

4.2 Плана да създаде УПИ 120.31 - 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 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 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 1:1000.
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.

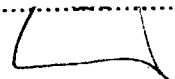
СКИЦАТА – ПРЕДЛОЖЕНИЕ за ПУП-ПРЗ е неразделна част от заданието по чл.125 от ЗУТ.

Данни и материали предоставени от възложителя:

- актуална скица на имот с ид. 00480.120.31;
- документ за собственост;
- пълномощно.

2017 г.
гр. Сопот

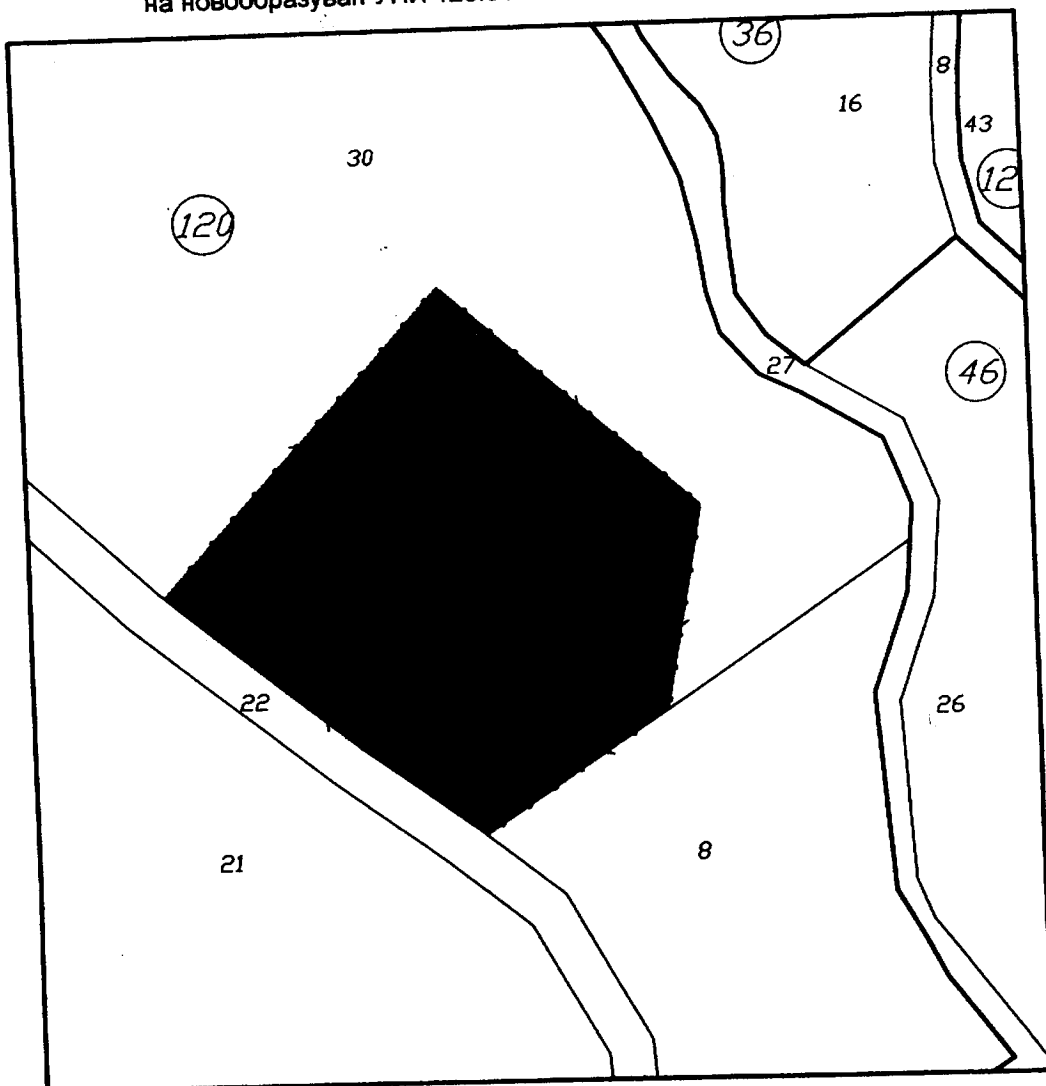
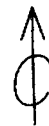
Изготвил:



СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

за ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на поземлен имот с идентификатор 00480.120.31
местност "Якору кория" по ККР на с. Анево, община Сопот и създаване
на новообразуван УПИ 120.31 за "Жилищно строителство"



I. Технически показатели на поземлен имот:

00480.120.31 3000 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 120.31 3000 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

ЛЕГЕНДА:

- — — — — - улична регулационна линия
- — — — — - дворищна регулационна линия
- — — — — - граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- — — — — - ограничителна линия на застрояване

Номер на поземлен имот и/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
120.31	ЖМ	Жилищно строителство		≤3(≤10)		60	1.2	40	●		

дата: 10.11.2017 г.
гр. Сопот

Изготвил:
/инж. Стойко Цочев /



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Сградата: 818, ул. Панагюрица, Миксана, №1
Тел: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33
AGAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛОВДИВ

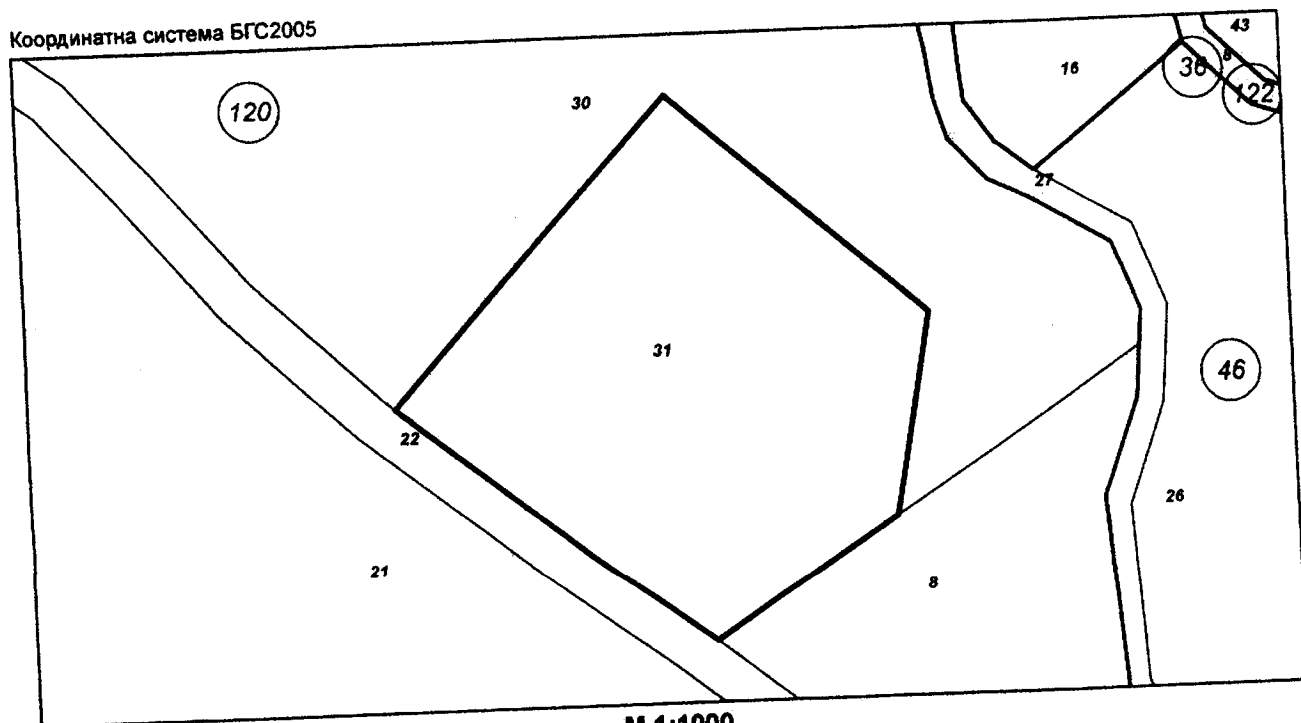
4000, ул. "БОГОМИЛ" № 31, ет.3, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-532001-26.10.2017 г.

Поземлен имот с идентификатор 00480.120.31

С. Анево, общ. Сопот, обл. Пловдив
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/15.03.2011 г.
на Изпълнителния директор на АГКК
Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР
Адрес на поземления имот: местност ЯКОРУ КОРИЯ
Площ: 3000 кв.м
Трайно предназначение на територията: Земеделска
Начин на трайно ползване: Нива
Категория на земята при неполивни условия: 9
Стар идентификатор: 00480.120.9
Номер по предходен план: 120.9

Координатна система БГС2005



М 1:1000

Съседни: 00480.120.8, 00480.120.30, 00480.120.22

Собственици:

1. **ГЕОРГИ АНГЕЛОВ ГРИГОРОВ**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 8 том 4 рег. 847 дело 602 от 18.03.2016г., издаден от Служба по регистрацията
гр.Карлово

Носители на други вещни права:
няма данни

Скица № 15-532001-26.10.2017 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-318801-13.10.2017 г.



[Handwritten signature]