

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВХОДЯЩ №: 13-59
ДАТА: 25.06.2020 г.

Разпределям за
глеждане с ТК, ТН
25.06.2020 г
Х/Г
(Бочева)

Община Сопот
Общинска администрация
Изходен №: С-2952
Дата: 25.06.20 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов
Кмет на Община Сопот

Относно: Разрешаване изработването на проект за Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване и Парцеларен план (ПУП – ПРЗ и ПП) за поземлен имот с идентификатор 68080.173.34 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м."Над техникума" за определяне ново предназначение на имота – за хотелски комплекс

Фактическо основание/мотиви:

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх.№ С-544/2 от 19.06.2020 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.173.34 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м." Над техникума ", с трайно предназначение на територията:Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята:8. Имота е разположен северно от строителните граници на гр.Сопот и непосредствено до регулационната граница на урбанизираната територия на града. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.175.261, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в територия под №69 „Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство“ / Пзаст до 50% , Кинт до 1.2 , Позел над 40%/

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.173.34 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 Решение № ПВ-44-ПР/2020год. на Директора на Регионална инспекция по опазване на околната среда и водите /РИОСВ/ – Пловдив във връзка с изискванията на чл.125, ал.7 от ЗУТ, съгласно което не е необходимо провеждане на процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл.31 от Закона за биологичното разнообразие.

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) , при спазване на чл.29, ал.1 и ал.3 от Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и чл.28, ал.1 и чл.30, ал.3 от правилника за приложение на Закона за опазване на земеделските земи /ППЗОЗЗ/, приложените документи, скица-предложение, техническо задание, решение взето с Протокол III, т.4 от 02.06.2020г. на ЕСУТ при община Сопот и заявление вх.№ С-544/2/19.06.2020 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 „Над техникума” с идентификатор **68080.173.34** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот с НТП „Нива“ за обособяване на „УПИ – за хотелски комплекс“, съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото решение и парцеларни планове за елементи на техническата инфраструктура –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 идентификатор 68080.173.34 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот 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 „хотелски комплекс“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп с трайна настилка.

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

- чл.21, чл.24, ал.1 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.

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

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

2.3.5. В проекта да се отразят УПИ с променено предназначение, контактни с имота и крайна регулация на гр.Сопот.

2.3.6. Новообразуваният УПИ да е с размери, отговарящи на чл.19, ал.1 от ЗУТ.

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

2.3.8. 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 – 2 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- 5 л.
2. Копие на скица - предложение - 1 л

ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на заявление с вх.№ С-544/2/19.06.2020 г. – 1 л.
2. Копие на скица ПИ и ситуационен план – 3 л.
3. Копие на нотариални актове – 6 л.
4. Копие на Решение № ПВ-44-ПР/2020год. на РИОСВ - Пловдив – 4 л.
5. Препис извлечение от протокол № ПП/02.06.2020г. на ОЕСУТ – 1 л.

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

Настоящото Техническо задание е изработено по искане на Възложителя, съобразно конкретна необходимост - предприетите от него инвестиционни намерения.

Предмет на заданието са: проучване, изясняване и конкретизиране на устройствените цели и задачи, предхождащи предвидения за изработване проект /Разработване на цялостна устройствена концепция за съставяне на устройствените планове/.

I. ИЗХОДНИ ДАННИ И ДОКУМЕНТИ:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №150, том 4, рег. № 1617, дело № 740, от 01.04.2019г.;

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №52, том 9, рег. № 2327, дело № 1628, от 17.07.2019г.;

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №129, том 5, рег. № 1239, дело № 916, от 16.04.2019г.;

- Скица на поземлен имот ПИ 173.34, с № 15-67958-24.01.2020г., издадена от СГКК - Пловдив;

- Извадка от КК и КР за част от землището на гр. Сопот;

- Извадка от Общ устройствен план /ОУП/ на общ. Сопот;

- Преценка за съвместимост на инвестиционното предложение със ЗООС /издадено от РИОСВ - Пловдив/.

II. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ. ОБОСНОВКА НА ПРОЕКТИТЕ:

- Предвижда се изработване на проект за подробен устройствен план - план за застрояване и регулация /ПУП - ПЗР/ с обхват: съществуващ по действаща кадастрална карта и кадастрални регистри ПИ 173.34, местност "Над техникума", землище на гр. Сопот;

- Не се налага включване на съседни имоти в обхвата на разработката, като при разработване на проекта се спазват общите правила по устройство и застрояване, тъй като не се засягат права и законни интереси на собствениците им, които от своя страна са защитени в процеса на съгласуване, приемане и одобряване на устройствения проект;

- Предвижданията на проекта за ПУП - ПЗ не са в разрез с действащите устройствени правила и нормативи:

- не се създава урегулиран поземлен имот с лице и повърхност, които са под минимално установените в закона;

- не се предвижда създаване на недопустимо разположение на съществуващи и новопредвидени сгради;

- с предвидения за изработване проект за ПУП - ПЗ се цели обезпечаване спазването на действащите правила и нормативи по устройство на територията;

- Проектното решение за ПУП - ПЗ не противоречи на основните цели на устройственото планиране, а именно установяването на целесъобразно и законосъобразно застрояване;

УСТРОЙСТВЕНИ ПЕЛИ И ЗАДАЧИ:

Във връзка с предвидена инвестиционна инициатива в ПИ 173.34 /на Любомир

Караиванов/, находящ се в кадастрален район 173, м. "Над техникума", по КК и КР за землището на гр. Сопот, и на основание действащ Общ устройствен план /ОУП/ на община Сопот, да се изработи проектно градоустройствено решение за подробен устройствен план - план за застрояване и регулация /ПУЛ - ПЗР/, с цел промяна предназначението и начинът на трайно ползване на имота /земеделска земя - нива/, и с оглед целесъобразното устройство на територията: конкретизиране на устройствения режим, устройствените параметри и бъдещото застрояване /пълноценно усвояване територията на имота - постигане на ефективно функционално - планировъчно и обемно - пространствено решение на бъдещото застрояване/.

• Да се установи ново конкретно предназначение на новоурегулацията имот, а именно: "Жилищна"/Жм/ попадащ в територията под № 69 по ОУП на гр. Сопот с режим специфициран като: "Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство", както и нормиране на имота с пределно допустими устройствени показатели за нискоетажно основно застрояване, съобразно начина и характера на бъдещото застрояване.

СИТУАЦИОННО - ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО ПОЛОЖЕНИЕ:

Кадастрален район 173, по КК и КР, е разположен северно от строителните граници на гр. Сопот и непосредствено до регулационната граница на урбанизираната територия на града.

ПИ 173.34 е с трайно предназначение на територията "земеделска земя", с начин на трайно ползване "нива.". Прилежащите на имота територии са: земеделска територия, с начин на трайно ползване - "местни пътища", и „обществен обект“ част от устройствена зона: Земеделска територия с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

Съществуващият ПИ 173.34, граничи с:

- от изток- ПИ 173.384 – местен път-собственост на община Сопот
- от запад- ПИ 173.261- –местен път- собственост на община Сопот
- от север – ПИ 173.384- местен път- собственост на община Сопот
- от юг- ПИ 173.242- обществен обект, комплекс- Професионална гимназия по машиностроене гр. Сопот

Имотът е с неправилна многоъгълна геометрия, с изразена надлъжна ос в посока север-юг и изток -запад, равнинен, без трайни насаждения; и с площ 4534.00кв.м.

ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТИТЕ ЗА ПУП – ПР-ПЗ :

Да се изработи проектно решение за устройствени планове по част Градоустройство /ПУП - ПЗ/ и част Геодезическа /ПУП – ПР /, като проектирането се осъществи двуфазно: предварителен и окончателен проект.

Проектите да са съобразени с разпоредбите на ЗУТ, ЗООС, ЗОЗЗ, Закон за водите, Закон за енергетиката, ЗЗ др., Наредба 7 за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони.

Да се изготви от технически правоспособни лица, съгласно чл. 229 и чл. 230 от ЗУТ: мотивирано предложение (проект - предложение) и последващ проект

1. Изисквания към проекта за Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване /ПУП - ПРЗ/:

С проекта за ПУП - ПР, съществуващият по КК и КР ПИ 173.34, да се урегулира в УПИ 173.34, като парцелните граници покрият имотните такива.

Чрез проекта за ПУП - ПЗ да се конкретизира режимът на устройство и застрояване в новоурегулацията поземлен имот;

Да се установи в плана конкретното предназначение на новоурегулирания имот, а именно: " Хотелски комплекс ", при условията на устройствена зона - "Жилищна" - "Жм", съгласно действащ общ устройствен план /ОУП/ на гр. Сопот;

- Да се въведат проектни устройствени показатели - нормиране на имота с пределно допустими устройствени показатели за нискоетажно основно застрояване, съобразно начина и характера на бъдещото застрояване;

- С оглед на теренните особености, фактическото разположение на новоурегулирания имот спрямо съседните имоти, както и на тяхното предназначение, в плана да се установи свободно основно и допълващо застрояване със сгради, постройки, мрежи и съоръжения;

- Да се изобразят всички ограничителни линии на застрояване в поземления имот в обхвата на разработката;

- Да се отразят съседните имоти, конкретното им предназначение и начин на трайно ползване;

- Да се представи анализ на дейностите в новоурегулирания имот, с оглед обезпечаване на здравнохигиенните и санитарно-хигиенните изисквания, при изработване на бъдещи инвестиционни проекти за строителство на сгради, постройки, мрежи и съоръжения от съответния функционален тип обект;

- Да се предвидят подходящи връзки и подходи с изградената техническа инфраструктура;

- Да се изготвят като неразделна част от устройствения проект за ПУП - ПЗ: План - схема за водоснабдяване на имота, както и План - схема за електрозахранване на имота.

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТИТЕ В НОВОУРЕГУЛИРАНИЯ УПИ 173.34:

- Предвижда се етапно изграждане /строителство/ и въвеждане в експлоатация в имота, предмет на инициативата, на следните сгради и постройки на основното и допълващото застрояване, според тяхното функционално предназначение, а именно: сграда на основното застрояване – до 9/девет/ броя жилищни сгради ; постройки на допълващото застрояване: гараж и навес за паркиране; склад, навес ; открити площадки за съхраняване на обслужваща техника, малогабаритна механизация и инвентар, свързана с основната хотелиерска дейност в имота; както и плътни и ажурни огради;

- Предвижда се стриктно спазване на здравнохигиенните и санитарно-хигиенните изисквания, при изработване на бъдещи инвестиционни проекти за строителство на сгради, постройки, мрежи и съоръжения от съответния функционален тип обект;

« Заложените в проект-предложението за ПУП - ПЗ конкретно предназначение и начин на трайно ползване за новоурегулирания поземлен имот, а именно: "Хотелски комплекс", при условията на устройствена зона „Жилищна- "Жм", съгласно действащ ОУП, не противоречат и не са в разрез с принципите за устойчиво териториално - устройствено и социално - икономическо развитие на селищната територия на гр. Сопот; не са в конфликт с фактическото ползване на прилежащата на имота територия: отговарят в пълнота и в перспектива на инвестиционните намерения на инвеститора за организиране на цялостен и пълноценен жилищен процес.

ДРУГИ ИЗИСКВАНИЯ:

Проектното решение за изработване на устройствените проекти за ПУП - ПЗ, план - схеми за електрозахранване и водоснабдяване към него, както и ПУП — ПЗ за транспортен достъп да се съобрази с действащата законова и подзаконова нормативна уредба.

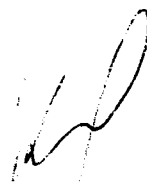
Ако по време на проектирането възникнат въпроси, неизяснени с настоящото

Техническо задание, задължително се уведомява възложителя и се изисква неговото писмено съгласуване.

ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТИТЕ:

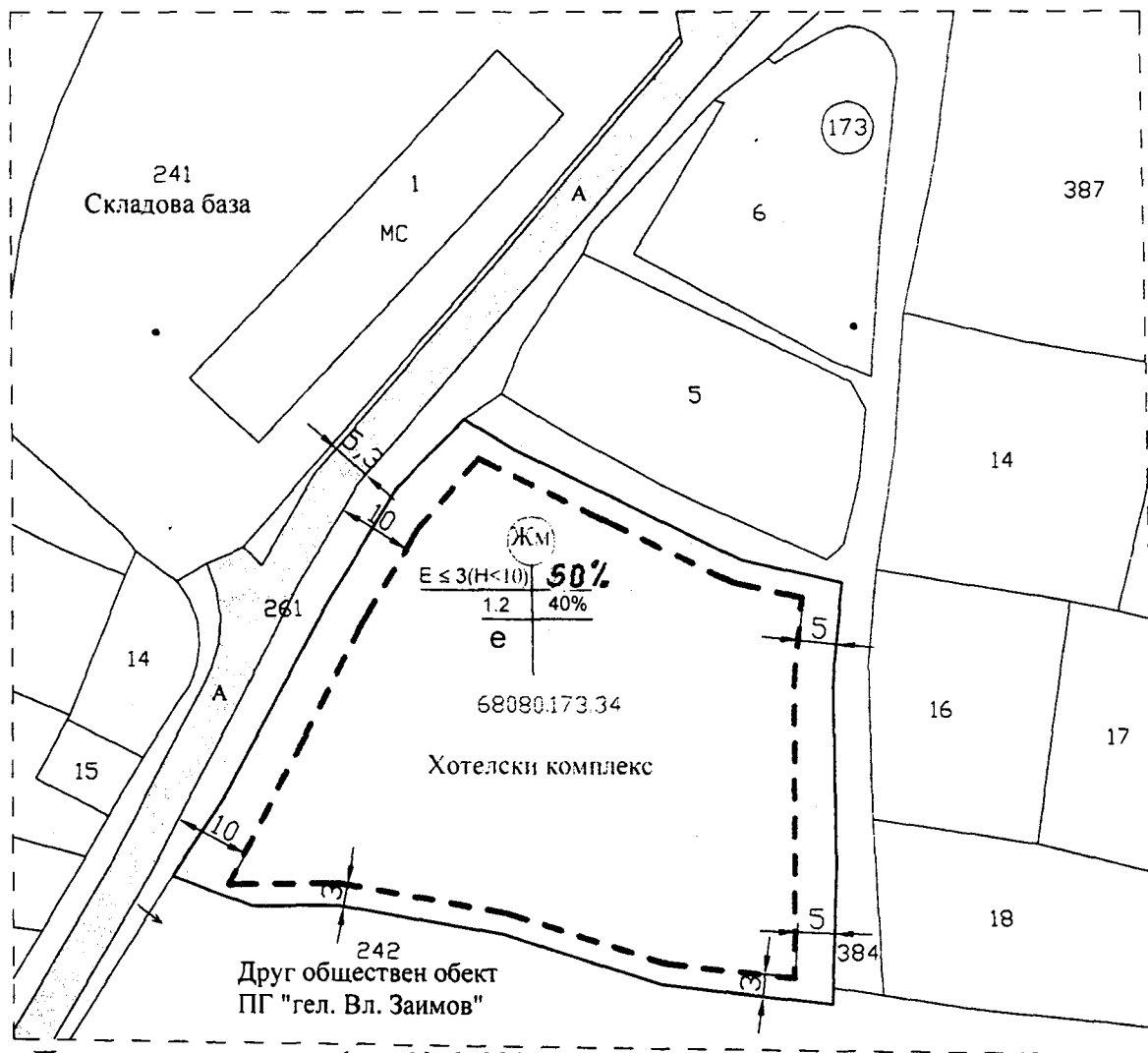
Устройствените проекти за ПУП - ПРЗ, план - схемите към него, както и ПУП - ПП да съдържат графична и текстова част. Графичната част да се изготви върху кадастрална основа в мащаб М 1:1000; Текстовите и графичните материали да се окомплектоват в папки формат А4 и оформят в съответствие с изискванията на Наредба № 8 за обхвата и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Възложител:



МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПРЗ
 с цел промяна предназначението и начина на трайно ползване
 за неземеделски нужди на ПИ 68080.173.34, в местност "Над техникума"
 в землището на гр. Сопот, Община Сопот

Мащаб 1:1 000



Площ на имот с индифик. № 68080.173.34
 в местност "Над техникума": 4 534 м²

Собственик:

Любомир


Караиванов с документи за собственост:


НА № 129; том 5; рег. 1236; дело 916 от 16.04.2019 г. вписан в службата по вписванията гр. Карлово

НА № 150; том 4; рег. 1015; дело 740 от 01.04.2019 г. вписан в службата по вписванията гр. Карлово

НА № 52; том 9; рег. 2323; дело 1628 от 17.06.2019 г. вписан в службата по вписванията гр. Карлово

ЛЕГЕНДА:

 Ограничителна линия
на застрояване

 Част от общински път №261 по КК
с трайна настилка

За Възложителя: