

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

С-4704
30.09.20

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВХОДЯЩ №: 13-85
ДАТА: 30.09.2020г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Филчев Дойнов
Кмет на Община Сопот

Разпределям за
глеждане и обсъждане
във всички ПК. Определям
ПК "УТ" за водещия и да го
да изготви Стабовице.
30.09.2020

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-3010/30.06.2020г. за поземлен имот с идентификатор 68080.176.3 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м."Сарая" представляващ земеделска земя за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗООЗ и ППЗОЗЗ

Фактическо основание/мотиви:

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх.№ С-3010/30.06.2020г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.176.3 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м." Сарая ", с трайно предназначение на територията:Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята:8. Имота е разположен източно в непосредствена близост до строителните граници на гр.Сопот в зона с имоти с променено предназначение.Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.176.289, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в територия под №73 „Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство“ / Пзаст до 50% , Кинт до 1.2 , Позел над 40%

Със заявление вх.№ С-3010/1/11.09.2020г. е допълнено с нова скица – предложение и задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на част от поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.176.3 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 писмо с изх. № ОВОС-417-1/31.03.2020 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. Решение №4/10.06.2020г. на комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗООЗЗ

Финансова част: За целта не се изискват финансови средства.

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, решение взето с Протокол VI, т.9 от 15.09.2020г. и заявление вх.№ С-3010/30.06.2020г. и вх.№ С-3010/1/11.09.2020г. , Общински съвет –Сопот

Р А З Р Е Ш А В А:

Да се изработи Подробен устройствен план /ЛУП/- ПРЗ и ПП, съгласно чл. 124а, ал.1 и ал.5 от ЗУТ, чл. 24, ал.1 от ЗОЗЗ при спазване на чл.2, ал.4 от ЗОЗЗ и чл.3, ал.2 от ППЗОЗЗ на земеделска земя за процедура за промяна предназначението, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващ част от поземлен имот с идентификатор **68080.176.3**, местност „Сарая” от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на „УПИ – за жилищно строителство“ с площ **1044 кв.м.**, съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото решение, разширение на местен път, транспортен достъп, трасета за външно водоснабдяване; канализация; електроснабдяване.

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

Цели и задачи на проекта: промяна на предназначението на част от имот с идентификатор **68080.176.3** 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 „жилищно строителство“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп. Да се предвиди разширение на местен път / ПИ с идентификатор **68080.176.289** от източната част на имота/ за сметка границите на имота на възложителя.

Проекта 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.

Да се представи удостоверение от СГКК-Пловдив за съгласуване на проекта по реда на Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ, удостоверение за предоставяне на нови идентификатори и извадка от Кадастралния регистър за съседните имоти.

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

Във връзка с улесняване на достъпа и поддръжката на техническата инфраструктура, преминаващи през имоти, отредени за пътища и улици да се проведе процедурата, указана в чл.16, ал.1 от ЗУТ по отношение на частите от имота, предвидени за разширение на местен път.

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

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

Да се представят трасировъчни данни и площи на новообразуваният УПИ.

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 прокарване 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 и във връзка с чл.67,, ал.2 от Закона за енергетиката“.

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- 3 л.
2. Копие на скица - предложение - 1 л

ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия на заявления с вх.№ С-3010/30.06.2020г. вх.№ С-3010/1/11.09.2020г.– 2 л.
2. Копие на пълномощно- 1 л.
3. Копие на скица ПИ- 1 л.
4. Копие на нотариален акт – 2 л.
5. Копие на писмо с изх. № ОВОС-417-1/31.03.2020 г. на РИОСВ – Пловдив – 2 л.
6. Копие на Решение на комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ- 1 л.
7. Препис – извлечение от Проектен УПИ 15.09.2020г. – 2 л.

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН

Кмет на Община Сопот

ДОЙНОВ

М

Съгласували:

1. инж.Николай Новаков
Зам.Кмет на Община Сопот

2. Йордан Кънчев
Главен юрисконсулт

Изготвил:

арх.Христина Стефанова/
Главен архитект

Одобрил:

ЗАДАНИЕ

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 68080.176.3 местност „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **ДАНАИЛ** **ВЕЛЕВ**

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен 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 68080.176.3, местност „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - образува се УПИ 176.3, съставляващо ПИ с идентификатор № 68080.176.3 местност „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА – основно застрояване и **ГАРАЖ, БАРБЕКЮ** и др. - допълващо застрояване в границите на собствения си поземлен имот с идентификатор 68080.176.3, **НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ** - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 8 - 12 човека.

Имот № 68080.176.3 е с площ 1191 кв. м., но ще се ползва 1044 кв. м. от площта на имотът.

Обектът ще е със застроена площ до 500 кв. м.

Къщата ще се ползва цялгодишно, района в който се предлага да се изгради обектът е подходящ за жилищно строителство – наблизо няма вредни производства и 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 запад /ПИ 68080.176.289/, 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.

До границата на ПИ с идентификатор 68080.176.3 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 изградят 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

Местоположение: гр. Сопот, община Сопот, м. "Сарая", ПИ с идентификатор 68080.176.3 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив. Площадката е разположена на източната строителна на гр. Сопот и на 600 м. от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – 42°39'23.58"N, 24°45'55.93"E

Поземлен имот с идентификатор 68080.176.3 е собственост на Данаил Велев.

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 нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.

Обекта ще се реализира в непосредствена близост от населеното място - площадката е разположена на източната строителна на гр. Сопот и на 600 м. от Републиканската пътна мрежа.

4. Изисквания към Плана за регулация

4.1 Плана за регулация да се изработи в обхвата на ПИ с идентификатор 68080.176.3 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде УПИ 176.3 – отреждане: Жилищно строителство;

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 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 3 метра;
- 5.4 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:

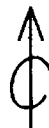
- актуална скица на имот с ид. 68080.176.3;
- документ за собственост;
- Писмо от РИОСВ- Пловдив;
- Одобрена площадка за застрояване от ОД“З“-Пловдив;
- пълномощно.

2020 г.
гр. Сопот



Изготвил:

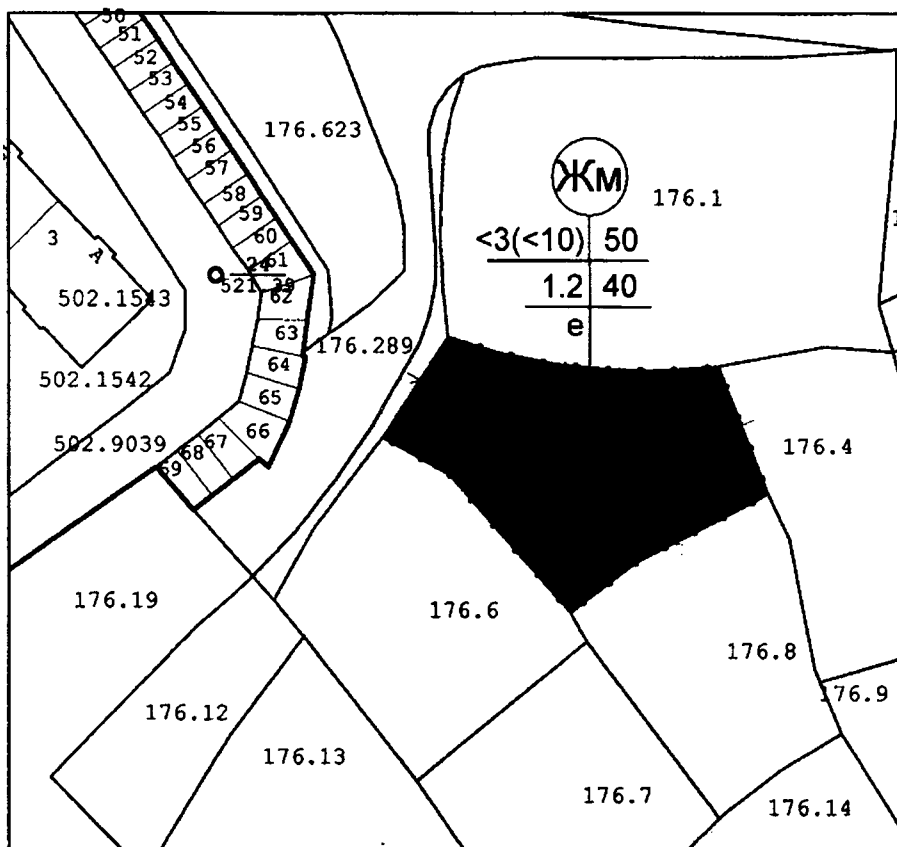




СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.176.3 м.Сарае
по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за обект: "Жилищно строителство"



I. Технически показатели на ПИ:

68080.176.3 1191 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 176.3 1044 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проекти УПИ:

Номер на поземлен намет или на урегулиран поземлен намет	Устройствена зона	Поземлен намет с установено предназначение	Етажност (височина в м)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване		
			задължителна	максимална	възможна "от-до"	плътност на застрояване	К инт	минимална означена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни намета - с	Свързано - с
176.3	ЖМ	Жилищно строителство		<math><3(<10)</math>		60	1.2	40	●		

ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване
- Устройствена зона за ниско жилищно застрояване /ЖМ/
- Второстепенна обслужваща улица

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.176.3, попада в зона 73 на земеделски територии с допустима помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

Дата: 27.06.2020 г.

Изготвил: / инж. Ст. Цочев /