

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Имало № <u>C-5066</u>
Дата: <u>13.10.2020</u>

ОБЩНА СОПОТ
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ВХОДЯЩ №: <u>13-89</u>
ДАТА: <u>13.10.2020г.</u>

Разпределям
за издаване и
изготвяне на
становище в
ПК„УТ“.

13.10.2020г

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Деян Дойнов
Кмет на Община Сопот

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-4169/25.08.2020г. за поземлен имот с идентификатор 68080.406.98 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м.”Яса тепе”, представляващ земеделска земя за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗООЗ и ППЗООЗ

Фактическо основание/мотиви:

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх.№ С-4169/25.08.2020г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.406.98 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м.” Яса тепе ”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, а съгласно Констативен протокол от 01.10.2020г. е нива, категория на земята:8. Имотът е разположен североизточно от строителните граници на гр.Сопот на границата между община Сопот и община Карлово. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.406.61 и ПИ с идентификатор 68080.406.114 , с начин на трайно ползване /НТП/ „селскостопански път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона 4/Ов - „Вилен отдих“ с нетни устройствени показатели Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел над 60%, Н и височина на застрояване до 7м.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.406.98 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-1348-6/21.09.2020 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.

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 ОБЩНСКИ 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.5 от 15.09.2020г. и заявление вх.№ С-4169/25.08.2020г., Общински съвет –Сопот

РАЗРЕШАВА:

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, на имоти в местност „Яса тепе“ с проектни идентификатори 68080.406.287, 68080.406.288, 68080.406.289 и 68080.406.290 представляващи части от поземлен имот с идентификатор 68080.406.98, от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на четири броя „УПИ – за вилно строителство“, всеки с площ от 480 кв.м. или общо 1920 кв.м., съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото решение, разширение на селскостопанските пътища, 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: разделяне на имота на четири нови имота и промяна на предназначението на имоти с проектни идентификатори 68080.406.287, 68080.406.288, 68080.406.289 и 68080.406.290 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот, от земеделска земя по смисъла на ЗСПЗЗ – в урегулирани поземлени имоти (УПИ) за застрояване, като се предвижда предназначението им да бъде за „вилно строителство“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп. Да се предвиди разширение на селскостопански път / ПИ с идентификатор 68080.406.61 от източната част на имота/ и селскостопански път / ПИ с идентификатор 68080.406.114 от западната 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 и

транспортно комуникационна схема-пътна част, съгласувана по съответния законов ред.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 селскостопанските пътища.

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

Новообразуваният УПИ да е с размери, отговарящи на чл.19, ал.1, ал.3 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“.

4.Определя срок на предварителното съгласие, по т.3 от настоящото решение – 3 години.

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
2. Копие на скица - предложение

ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на заявление с вх.№ С-4169/25.08.2020г.
2. Копие на пълномощно
3. Копие на скица ПИ
4. Копие на нотариален акт
5. Копие на писмо с изх. № ОВОС-1348-6/21.09.2020 г. на РИОСВ – Пловдив
6. Препис – извлечение от Протокол УП/ 15.09.2020г.
7. Копие на констативен протокол от 01.10.2020г.

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН ФИЛЧЕВ ДОЙНОВ (ИЗП/ЕТ) :))
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

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 68080.406.98 местност „Яса тепе“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **АННА**

БАТАЛОВА

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ВИЛНО СТРОИТЕЛСТВО“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.406.98, местност „Яса тепе“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

- на 4 БРОЯ ВИЛНИ СГРАДИ - двуетажни. Конструкция - бетонна основа, дървена сглобяема конструкция и керемиден покрив. Обектът ще се ползва за отдих и почивка, най – вече през съботно-неделните дни от седмицата и по празници. Капацитет: за 8 – 16 човека. Застроена площ до 480 кв. м.
- СОНДАЖЕН КЛАДЕНЕЦ до 10 m да битови нужди и земеделско поливане.

Параметри на водоземното съоръжение:

1. *проектна дълбочина на СК – максимум 10 метра;*
2. *проектен максимален дебит на черпене – 1 л/сек.;*
3. *целогодишно ползване.*

Обекта ще се построи в ПИ с ид. 68080.406.98, който е с площ 4164 кв. м., като за тази цел е съобразено, че ще е икономически целесъобразно да се ползва само част от площта на имота – около 1920 кв. м.

Обектът ще се ползва целогодишно, района в който се предлага да се изгради обектът е подходящ за Вилно 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 запад и от изток /ПИ 68080.406.61 и ПИ 68080.406.114/, 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 68080.406.98 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.

1. Обхват на ПУП

Местоположение: гр. Сопот, община Сопот, м. "Яса тепе", ПИ с идентификатор 68080.406.98 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във вилната зона на града, на 1.5 км по права линия на изток от строителна граница на гр. Сопот и на 550 м. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°38'54.3"N 24°47'02.6"E**

Поземлен имот с идентификатор 68080.406.98 е собственост на Анна Баталова.

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.

2. Изисквания към Плана за регулация

4.1 Плана за регулация да се изработи в обхвата на ПИ с идентификатор 68080.406.98 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е по чл.17 от ЗУТ;

4.2 Плана да създаде 4 бр. УПИ – отреждане: Вилно строителство;

4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране е границите на новообразуваните парцели в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.

3. 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 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;

4. 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. 68080.406.98;
- документ за собственост;
- Писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

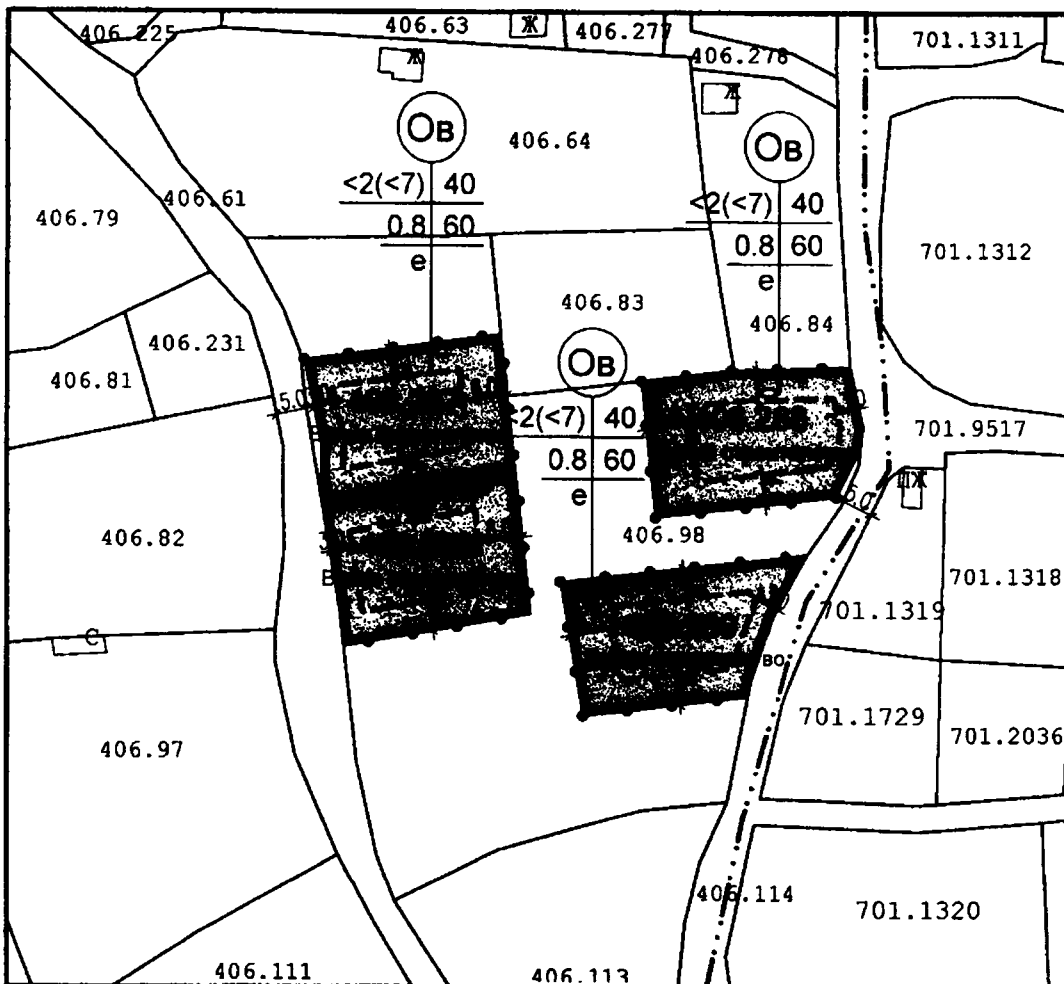
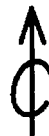
2020 г.
гр. Сопот

Изготвил:.....

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ЛУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.406.98 м.Яса тепе по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за обект: "Вилно строителство"



I. Технически показатели на ПИ:

68080.406.98 4164 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 406.287 480 кв. м.
 УПИ 406.288 480 кв. м.
 УПИ 406.289 480 кв. м.
 УПИ 406.290 480 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ:

Номер на поземлен намот или на урегулиран поземлен намот	Устройствена зона	Поземлен намот с установено предназначение	Етажност (височина в м)		Градоустройствени параметри			Начен на застрояване		
			задължителна	максимална	плътност на застрояване	К м ²	минимална разгледана площ	Свободно - в	Свързано в дясно / ляво намот /	Свързано - с
406.287	ОВ	Вилно строителство		<2(<7)	40	0.8	60	●		
406.288	ОВ	Вилно строителство		<2(<7)	40	0.8	60	●		
406.289	ОВ	Вилно строителство		<2(<7)	40	0.8	60	●		
406.290	ОВ	Вилно строителство		<2(<7)	40	0.8	60	●		

ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване
- Вилна зона /ОВ/

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.404.98, попада в зона 4/ОВ - Зона за вилен отдих

Изготвил: / инж. Ст. Цочев /

дата: 22.08.2020 г.

U