

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-1648</u>
Дата: <u>02.04.2021</u> г.

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВХОДЯЩ №: <u>ДЗ-154</u>
ДАТА: <u>02.04.2021</u> г.

Разпределям за
вземане от всички
Т.Е. водещи комисия
за изграждане на
становище Т.Е.
Т.Е.

02.04.2021
(Бочева)

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-1042/01.03.2021г. за поземлен имот с идентификатор 68080.71.530 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м."Трагата" представляващ земеделска земя за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ

Фактическо основание/мотиви:

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх.№ С-1042/01.03.2021г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.71.530 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м." Трагата ", с трайно предназначение на територията:Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята:б. Имота е разположен на юг в строителните граници на гр.Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.71.128, който е с начин на трайно ползване ЛНП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона СМФ2 с нетни устройствени показатели Пзаст до 60% , Кинт до 2.0 , Позел над 30% , .

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.71.530 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-322-1/01.03.2021 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 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 П, т.9 от 02.03.2021г. и заявление вх.№ С-1042/01.03.2021г., Общински съвет –Сопот

РАЗРЕШАВА:

Да се изработи Подробен устройствен план /ПУП/- 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 част от поземлен имот с идентификатор **68080.71.530**, местност „Трагата” от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на „УПИ – за складови и обслужващи земеделски дейности и жилищна сграда“ с площ **3000 кв.м.**, съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото решение, 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 **68080.71.530** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот, от земеделска земя по смисъла на ЗСПЗЗ в урегулиран поземлен имот (УПИ) за застрояване, като се предвижда предназначението му да бъде „за складови и обслужващи земеделски дейности и жилищна сграда“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп.

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.

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.

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

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 прокаране 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-1042/01.03.2021г..
2. Копие на пълномощно
3. Копие на скица ПИ
4. Копие на нотариален акт
5. Копие на писмо с изх. № ОВОС-322-1/01.03.2021 г. на РИОСВ – Пловдив
6. Препис – извлечение от Протокол II/ 02.03.2021г.

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

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 68080.71.530 местност „Трагата“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **ИВАН**

ФИТФОВ

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„СКЛАДОВИ И ОБСЛУЖВАЩИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ДЕЙНОСТИ И ЖИЛИЩНА СГРАДА“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.71.530, местност „Трагата“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение е ново и е за изграждане на обект: „**СКЛАД ЗА СЪХРАНЕНИЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ПРОДУКЦИЯ И ИНВЕНТАР, ГАРАЖ ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ТЕХНИКА И ЖИЛИЩНА СГРАДА**“ в териториалният обхват на ПИ с идентификатор 68080.71.530 м. „ТРАГАТА“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

- Склад за съхранение на земеделска продукция и инвентар с площ около 400 кв. м. Конструкцията ще се метална със „сандвич“ панели. Височината на сградата ще е до 10 метра. Възложителят е земеделски производител и в сградата ще се съхранява техника, инвентар за обработка на земеделските масиви, тракторче, препарати за растителна защита, готова продукция и други от този тип;
- Гараж за земеделска техника с площ около 250 кв. м. Конструкцията ще се метална със „сандвич“ панели. Височината на сградата ще е до 10 метра;
- Жилищна сграда с площ около 130 кв. м. Конструкцията ще се стоманобетонна, тухли и керемиден покрив. На два етажа. Височината на сградата до 7 метра. Сградата ще се обитава от Работниците в обекта до 4 -6 души - Персонал.

Поземлен имот с идентификатор 68080.71.530 е с площ 6000 кв. м. , но ще се ползва само 3000 кв. м. отделено в УПИ с проектен № 71.531

Обектът ще е с обща застроена площ около 780 кв. м.

За достъп до обекта ще се ползва съществуващият път който е с трайна асфалтова настилка /от запад /– ПИ с идентификатор 68080.71.128, достатъчен за нормалното функциониране на обекта. Няма да се изгражда нов път и пътна връзка или реконструкции.

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 ще няма да се изгражда на външна електрическа кабелна линия.

Ще се направят необходимите проучвания за свързване на обектът с централната водопроводна мрежа, ако това не е икономически обосновано ще се изгради сондажен кладенец.

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.

3. Обхват на ПУП

гр. Сопот, община Сопот, м. "Трагата", ПИ с идентификатор 68080.71.530 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена в близост до южната строителна на гр. Сопот – 400 м. и на 1.5 км. от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – 42°38'31.65"С, 24°44'39.63"И

Поземлен имот с идентификатор 68080.71.530 е собственост на Иван Фитфов.

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 68080.71.530 на гр. Сопот;

- 4.2 Да се създаде УПИ с площ от 3000 кв. м. с отреждане за Складови и обслужващи земеделски дейности и Жилищна сграда;
- 4.3 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;
- 4.4 Плана да предвиди необходимите места за паркиране и границите на парцела.

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 Режим на устройство да е с показатели на устройствена зона (Смф), 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:

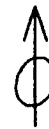
- актуална скица на имот с ид. 68080.71.530;
- документ за собственост.

2021 г.
гр. Сопот

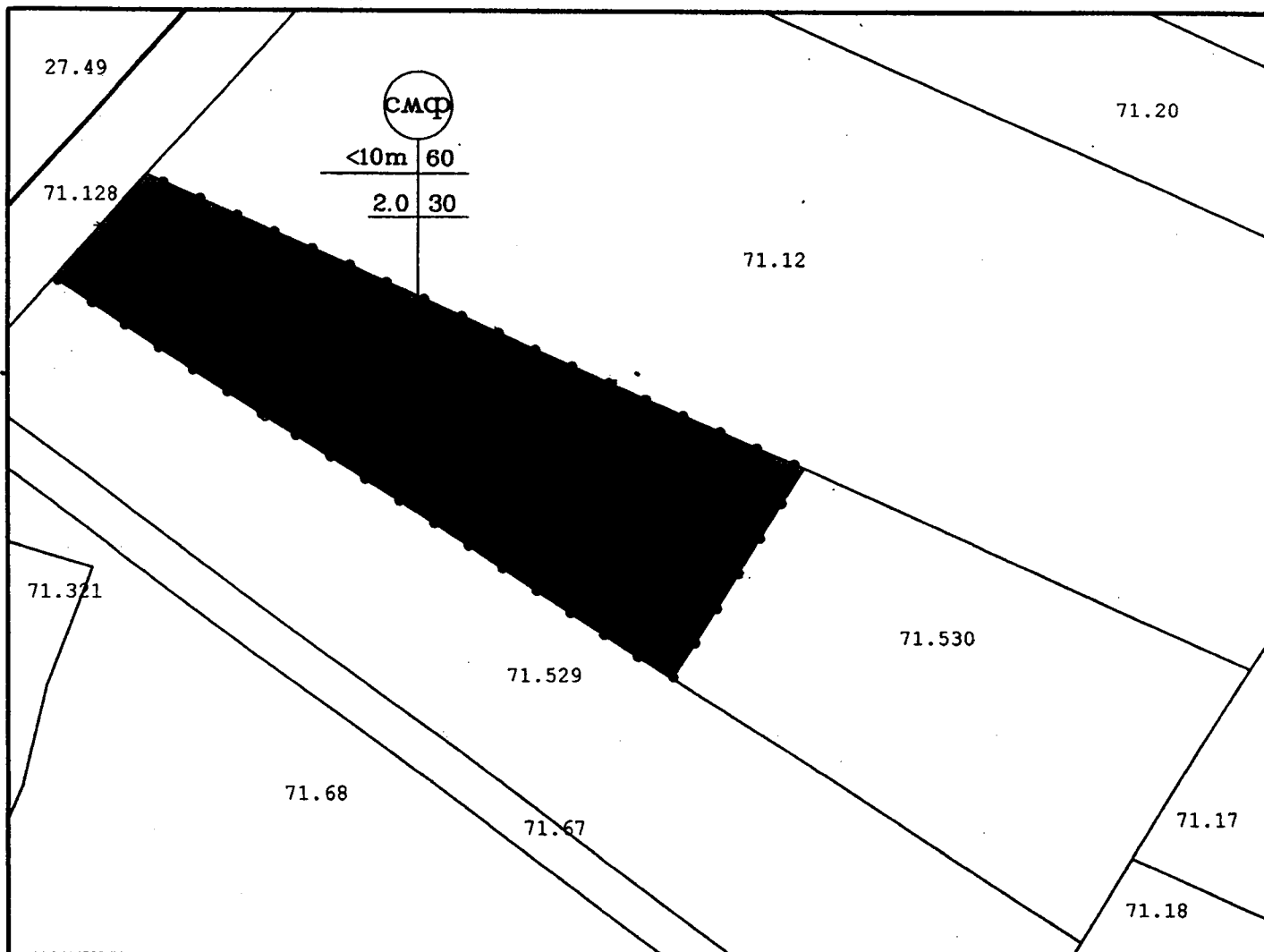
Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/



в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.71.530 м.Трагата по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за обект: "Складови и обслужващи земеделски дейности и жилищна сграда"



I. Технически показатели на ПИ:

68080.71.530 6000 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 71.531 3000 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ:

Номер на поземлен имот 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 две съседни имота - с
71.531	Смф	Скл. и обл. зем. д-ти и Жил. сгр.		<10		60	2.0	30	•	

Дата: 22.02.2020 г.

ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване
- Смесена многофункционална устройствена зона /Смф/

Забележка:

1. Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.71.531, попада в зона СМФ2 за многофункционално ползване.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /