

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВХОДЯЩ №: ДЗ-202
ДАТА: 31.08.2021г.

Разпределям за
глеждане и изготвяне
на становище от
ПК, УТ.

31.08.2021 //

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ №: С-4988
Дата: 31.08.2021г.

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-4170/6/29.06.2021г. за поземлен имот с идентификатор 68080.4.11 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м."Розите" 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-4170/6/29.06.2021г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.4.11 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м." Розите ", с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид нива, категория на земята:8, с искане за изменение на Решение №116/17.12.2020г на общински съвет Сопот.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Смф с нетни устройствени показатели Пзаст до 60% , Кинт до 2 , Позел над 30%, Н и височина на застрояване до 10м.

Към заявлението са приложени нова скица предложение и задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлени имоти ЛПИ/ с идентификатор 68080.4.11 и 68080.4.6 и сключен предварителен договор за замяна по чл.15, ал.3 от ЗУТ 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-1346-3/01.09.2020 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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Във връзка с горе изложеното, предлагам Общински съвет – Сопот да вземе следното

Проект

РЕШЕНИЕ:

1. Отменя Решение №116, взето с поименно гласуване с Протокол №21 от извънредно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 17.12.2020г.
2. 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 .
3. 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 03.08.2021г. и заявление вх.№ С-4170/6/29.06.2021г., 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 имот в местност „Розите“ с проектен идентификатор 68080.4.513 представляващ части от поземлени имоти с идентификатори 68080.4.11 и 68080.4.6 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на „УПИ – за автосервиз“ с площ 2575кв.м., съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящето 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 имот с проектен идентификатор 68080.4.513 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 „автосервиз“, „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 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.1246, ал.2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и не подлежи на оспорване, на основание чл.1246, 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-4170/6/29.06.2021г..
2. Копие на пълномощно
3. Копие на скици ПИ
4. Копие на нотариален акт
5. Копие на писмо с изх. № ОВОС-1346-3/01.09.2020 г. на РИОСВ – Пловдив
6. Препис – извлечение от Протокол VI/ 15.09.2020г.
7. Копие на предварителен договор

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 ЧАСТ от поземлен имот с идентификатор 68080.4.6 и 68080.4.11 местност „Розите“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **БОЯН**

НОНЧЕВ

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за „**АВТОСЕРВИЗ**“ след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на поземлен имот с идентификатор 68080.4.6 и 68080.4.11 местност „Розите“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение е ново и е за изграждане на обект:

СГРАДА-АВТОСЕРВИЗ с размери – ширина 10m, дължина 15m, височина 5m.
Конструкция: метална сглобяема конструкция с термо панели. Застроена площ 150 m² .
Разпределение в сградата: санитарен възел (баня и тоалетна), офис помещение и помещение – работилница с един канал и два подемника и инструменти.

В обекта няма да се изчукват и боядисват/пребоядисват МПС.

Ще бъде сключен договор с лицензирана фирма по ЗУО, за периодичното извозване отпадъчните продукти от работата на сервиза.

СОНДАЖЕН КЛАДЕНЕЦ до 10 m за санитарно - битови нужди.

Параметри на водовземното съоръжение:

1. *проектна дълбочина на СК – максимум 10 метра;*
2. *проектен максимален дебит на черпене – 0.3 л/сек.;*
3. *целогодишно ползване.*

Обектът ще се реализира в границите на ПИ №№ 68080.4.6 и 68080.4.11. Има сключен предварителен договор със собственика на ПИ № 68080.4.6.

Обектът ще работи целогодишно, района в който се предлага да се изгради обектът е подходящ за Автосевиз – наблизо няма несъвместими с инвестиционното намерение

дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва път с трайна настилка (ПИ с ид.68080.399.593). 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. Имотът в който се предлага да се реализира обектът е на 50 метра западно от регулацията на града и най-вероятно ще се изгради външна (подземна) кабелна линия за ниско напрежение (400V).

Обектът няма техническа възможност за свързване към централната водопроводна мрежа на града, при все че имотът се намира на метри от регулацията. Вода да питейни нужди ще се осигури от бутилирана изворна/минерална вода, а вода за бита ще се ползва от сондажа. Няма да се изгражда външен 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.

3. Обхват на ПУП

гр. Сопот, община Сопот, м. "Розите", ПИ с идентификатор 68080.4.6 и 68080.4.11 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена на 50 м. западно от строителна граница на гр. Сопот.

Географски координати – 42°39'20.72"С, 24°44'21.02"И

Поземлен имот с идентификатор 68080.4.11 е собственост на Боян Стефка Нончева. Нончев и

Поземлен имот с идентификатор 68080.4.6 е собственост на Диана Хасан Акдере. Акдере и

Има сключен предварителен договор за замяна между страните.

Поземлен имот с идентификатор 68080.4.6 е собственост на Боян Нончев.

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 №№ 68080.4.6 и 68080.4.11 на гр. Сопот;
- 4.2 Да се създаде УПИ с площ от 2575 кв. м. с отреждане за Автосервиз;
- 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 и свързано застрояване между 68080.4.6 и 68080.4.11 на гр. Сопот;
- 5.4 Режима 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.

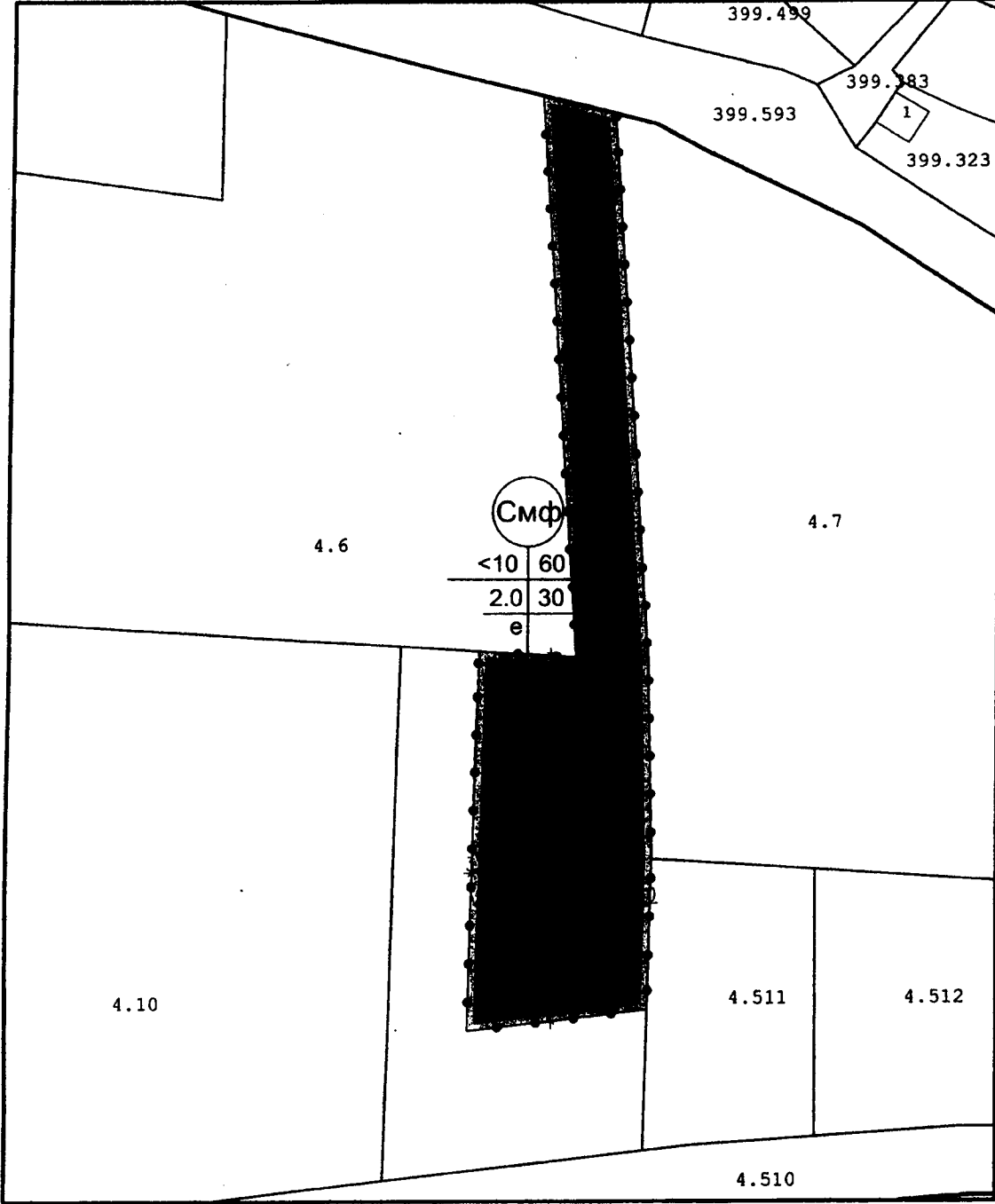
Данни и материали предоставени от възложителя:

- актуални скици
- документ за собственост;
- други документи.

Л

2021 г.
гр. Сопот

Изготвил:



Смф

<10	60
2.0	30

2.0	30
-----	----

e

4.6

4.7

4.10

4.511

4.512

4.510

399.499

399.593

399.383

1

399.323

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.4.11 м.Розите по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за обект: "Автосервиз"

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.68080.4.11, попада в зона 70 с допустима промяна на предназначението за многофункционално ползване.

I. Технически показатели на ПИ:

68080.11.4 3200 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 11.513 2575 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на позвълен имот или на урегулиран позвълен имот	Устройствена зона	Позвълен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване	
			защителна	максимална	възможна "от-до"	К инт	минимална допустима площ	Свободно - е	Свързано в две нивора имот - с	Свързано - с
4.513	Смф	Автосервиз		<10		60	2.0	30	●	

дата: 07.06.2021 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /