

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-4491</u>
Дата: <u>31.08.2021</u> г.

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Изходящ №: <u>ДЗ-203</u>
Дата: <u>31.08.2021 г.</u>

Разпределям
за издаване и
изготвяне на
становище от
ПР, УТ

31.08.2021 1

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-3770/22.07.2021г. за поземлен имот с идентификатор 68080.465.480 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м."Манастирски лозя" 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-3770/22.07.2021г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.465.480 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м." Манастирски лозя ", с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята:9. Имота е разположен на северозапад от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.465.5507, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона 2/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 68080.465.480 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-664-1/01.04.2021 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 VI, т.8 от 03.08.2021г. и заявление вх.№ С-3770/22.07.2021г., Общински съвет –Сопот

РАЗРЕШАВА:

Да се изработи Подробен устройствен план /ПУП/- ПРЗ и ПШ, 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 поземлен имот с идентификатор 68080.465.480, местност „Манастирски лозя” от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на „УПИ – за жилищно строителство“ с площ 351 кв.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 идентификатор 68080.465.480 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 „жилищно строителство“, „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.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-3770/22.07.2021г..
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на договор
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-6647-1/01.04.2021 г. на РИОСВ – Пловдив
5. Препис – извлечение от Протокол VI/ 03.08.2021г.

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН ^С ~~ДОЙНОВ~~
Кмет на Община Сопот

Съгласували:

1. инж.Николай ^С ~~Новаков~~
Зам.Кмет на Община Сопот
2. Йордан ^С ~~Кънчев~~
Главен юрисконсулт

Изготвил:

арх.Христина Стефанова
Главен архитект

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ
ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

по чл. 124а и чл. 125, от Закона за устройство на територията

ПРОЕКТ:

• **“ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН -
ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ И РЕГУЛАЦИЯ, С ЦЕЛ ПРОМЯНА
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО И НАЧИНЪТ НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ ЗА
НЕЗЕМЕДЕЛСКИ НУЖДИ НА ПИ 68080.465.480, М.
“МАНАСТИРСКИ ЛОЗЯ”, ЗЕМЛИЩЕ НА ГР. СОПОТ”**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:РУМЕН РУСКОВ

УЛ.

ГР. СОПОТ, ОБЛ. ПЛОВДИВ

ЧАСТ: ГРАДОУСТРОЙСТВО, ГЕОДЕЗИЧЕСКА

ФАЗА: ПРЕДВАРИТЕЛЕН И ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

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:

- Договор за продажба на общински имот от 14.01.2014 год.
- Скица на поземлен имот ПИ 68080.465.480, с № 15-610919-08.06.2021г., 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 465.480, местност "Манастирски лозя", 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 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ:

Във връзка с предвидена инвестиционна инициатива в ПИ 465.480 /на Румен Русков/, находящ се в кадастрален район 465, м. "Манастирски лозя", 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 /ПУП - 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 новоурегулирания имот, а именно: "Жилищна",/Жм/ попадащ в територия под № 2 по ОУП на гр. Сопот с режим

Ов

спесифициран като: "Рекреационни устройствени зони за вилен отдих", 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 465, по КК и КР, е разположен северно от строителните граници на гр. Сопот и непосредствено до регулационната граница на урбанизираната територия на града.

ПИ 465.480 е с трайно предназначение на територията "зеделска 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 465-480, граничи с:

-от изток- ПИ 465.5507 – местен път-собственост на община Сопот

-от запад- ПИ 465-2- –земеделска земя- частна собственост

- от юг – ПИ 465.5507- местен път- собственост на община Сопот

- от север- ПИ 465.485- земеделска земя- частна собственост

Имотът е с правилна четириъгълна геометрия, с изразена надлъжна ос в посока север-юг и изток -запад, равнинен, без трайни насаждения ; и с площ 351.00кв.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, 3033, Закон за водите, Закон за енергетиката, 33 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 465.480, да се урегулира в УПИ 465.480, като парцелните граници покрият имотните такива.

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

Да се установи в плана конкретното предназначение на новоурегулирания имот, а именно: " Жилищно строителство ", 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 465.480:

- Предвижда се 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 – на еднофамилна жилищна сграда ниско застрояване ; постройки на допълващото застрояване: гараж и склад, 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: “Жилищно строителство”, 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 — ПП 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.

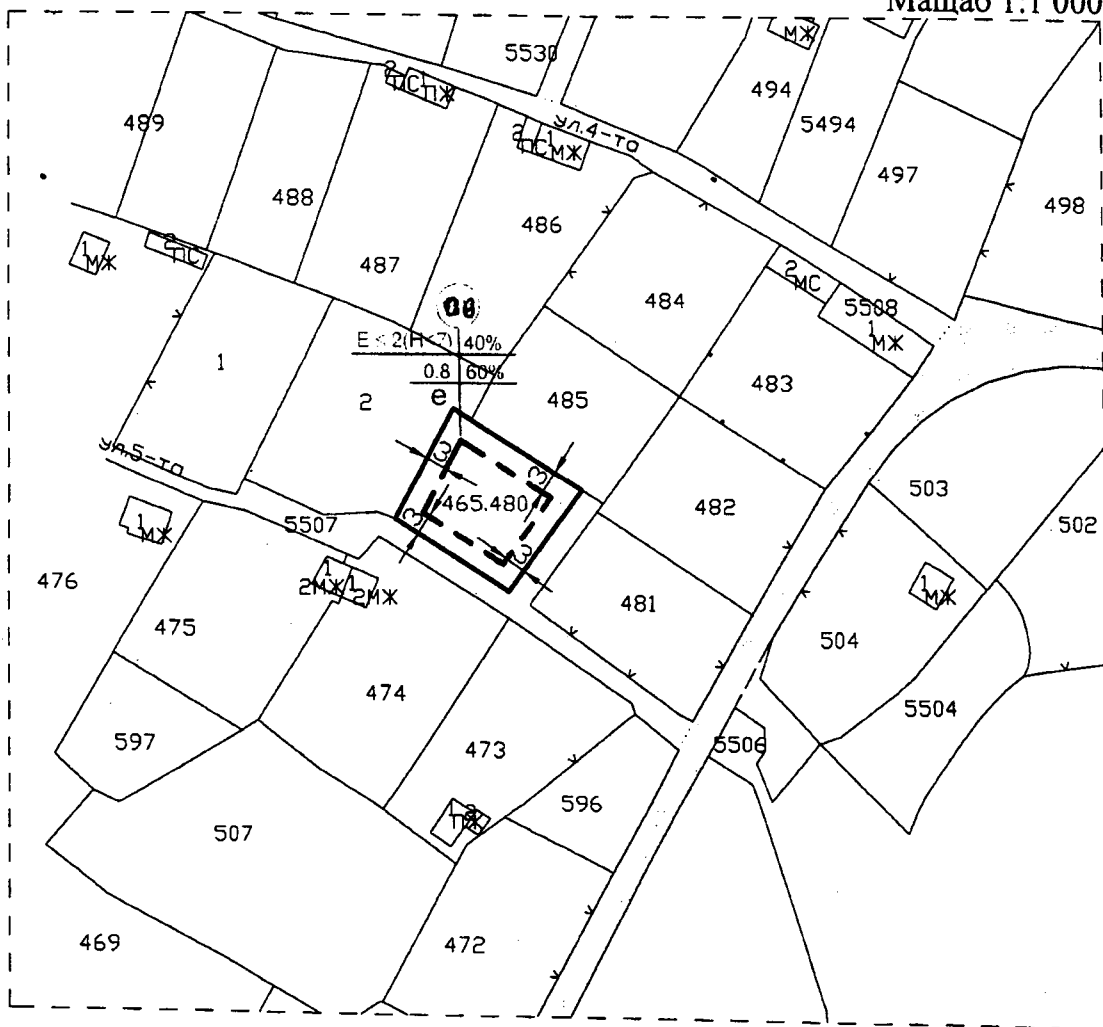
ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТИТЕ:

Устройствените проекти за ПУП - ПЗ, 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 68080.465.480
 в местност "Манастирски лозя" в землището на гр. Сопот, Община Сопот

Мащаб 1:1 000



Площ на имот с индифик. № 68080.465.480
 в местност "Манастирски лозя": 351 м²

Собственик:

Румен Русков с документи за собственост:
 Договор № 142; том 1; рег. 220; от 23.01.201 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:

1