

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходен №: С-642
Дата: 07.02.2022г.

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Изходен №: ДЗ-243
Дата: 07.02.2022г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов
Кмет на Община Сопот

Разпределям за
гледаме и изготвяме
на становище от
ПК.УТ! 08.02.2022г. //

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-6099/02.12.2021г. за поземлен имот с идентификатор 68080.173.387 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м.” Над техникума ” 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-6099/02.12.2021 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.173.387 по кадастрална карта (КК), гр.Сопот, общ.Сопот в м.” Над техникума ”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята:8. Имотът е разположен северно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.173.384, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в територия под № 69 -„Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство“ / Пзаст до 50% , Кинт до 1.2 , Позел над 40%

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.173.387 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-1693-3/07.10.2021 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.

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 IX, т.6 от 14.12.2021г. и заявление вх.№ С-6099/02.12.2021г., Общински съвет –Сопот

РАЗРЕШАВА:

Да се изработи **Подробен устройствен план /ПУП/- ПРЗ и ПП**, съгласно чл. 124а, ал.1 и ал.5 от ЗУТ, при спазване на чл.2, ал.4 от ЗОЗЗ и чл.3, ал.2 от ППЗОЗЗ на земеделска земя за процедура за промяна и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващ поземлен имот с идентификатор **68080.173.387**, местност „Над техникума“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на „УПИ – за жилищно строителство, къща за гости“, с площ **3062** кв.м.,съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото решение и парцеларни планове за елементи на техническата инфраструктура –трасета за външно водоснабдяване, канализация и 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 68080.173.387 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, къща за гости**“, „**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 Машаб 1:1000

3. Дава предварително съгласие за провеждане 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.

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

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-6099/02.12.2021 г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-1693-3/07.10.2021 г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол IX/ 14.12.2021г.

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

ЗАДАНИЕ

за изготвяне на ПУП във връзка с промяна на предназначението на земеделска земя по глава V от ЗОЗЗ за ПИ с ид. № 68080.173.387 в местността „Над техникума“ в землището на гр. Сопот, Община Сопот

Възложител: **ЦЕНТЪР РЕГИОН ГРУП ЕООД**

Настоящото задание се изготви по искане на Възложителя, на основание изискванията на чл. 124а и чл. 125 от ЗУТ за ПУП, във връзка с намерението му да промени предназначението на имота 68080.173.387 от нива в УПИ за „Жилищно строителство“ – Къща за гости..

Настоящото задание ще послужи за процедурата по промяна предназначението за начина на трайно ползване на имота и изготвяне на ПУП – План за регулация и застрояване.

Поземленият имот 68080.173.387 е извън строителните граници на гр. Сопот и се намира в местността „Над техникума“, северно от града с лице и изход на местен път 68080.173.384, чрез който е свързан с градската пътна мрежа.

Той е с площ 3 062 м², при съсед: 68080.173.384 НТП - местен път; 68080.173.10 НТП – нива; 68080.173.278 НТП – пасище; 68080.173.15 НТП – нива; 68080.173.14 НТП – нива.

Имотът представлява земеделска земя с начин на трайно ползване – нива, осма категория, неполивна.

Имотът 68080.173.387 е локализиран в кадастрален район 173 по КККР на гр. Сопот, който е в територия под № 69 по ОУП на Община Сопот с режим на предназначение, специфициран като: „Земеделски териториен с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство“.

Основните цели за промяната начина на трайно ползване и урегулирането на имота е инвестиционното намерение на Възложителя, построяване на къща за гости, ниско застрояване, свободно разположен в парцела.

По отношение на застрояването да се предвиди свободно, нискоетажно(Жм) строителство съобразено с изискванията на ЗУТ.

Застрояването трябва да се съобрази и с бъдещото урегулиране на територията и ОУП на Община Сопот.

Да се проучи санитарно-хигиенната обстановка в района и влиянието върху бъдещите обитатели на имота.

Да се прецени степента на действие върху околната среда по време на строителството, а след това при обитаването на сградите.

Да се осигурят минималните площи за озеленяване (40%) съгласно нормативните изисквания.

Да се проучат връзките с инженерната инфраструктура.

ПУП-ПРЗ да се изработи в съответствие с изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 за правила и нормативи по устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, както и действащата нормативна база.

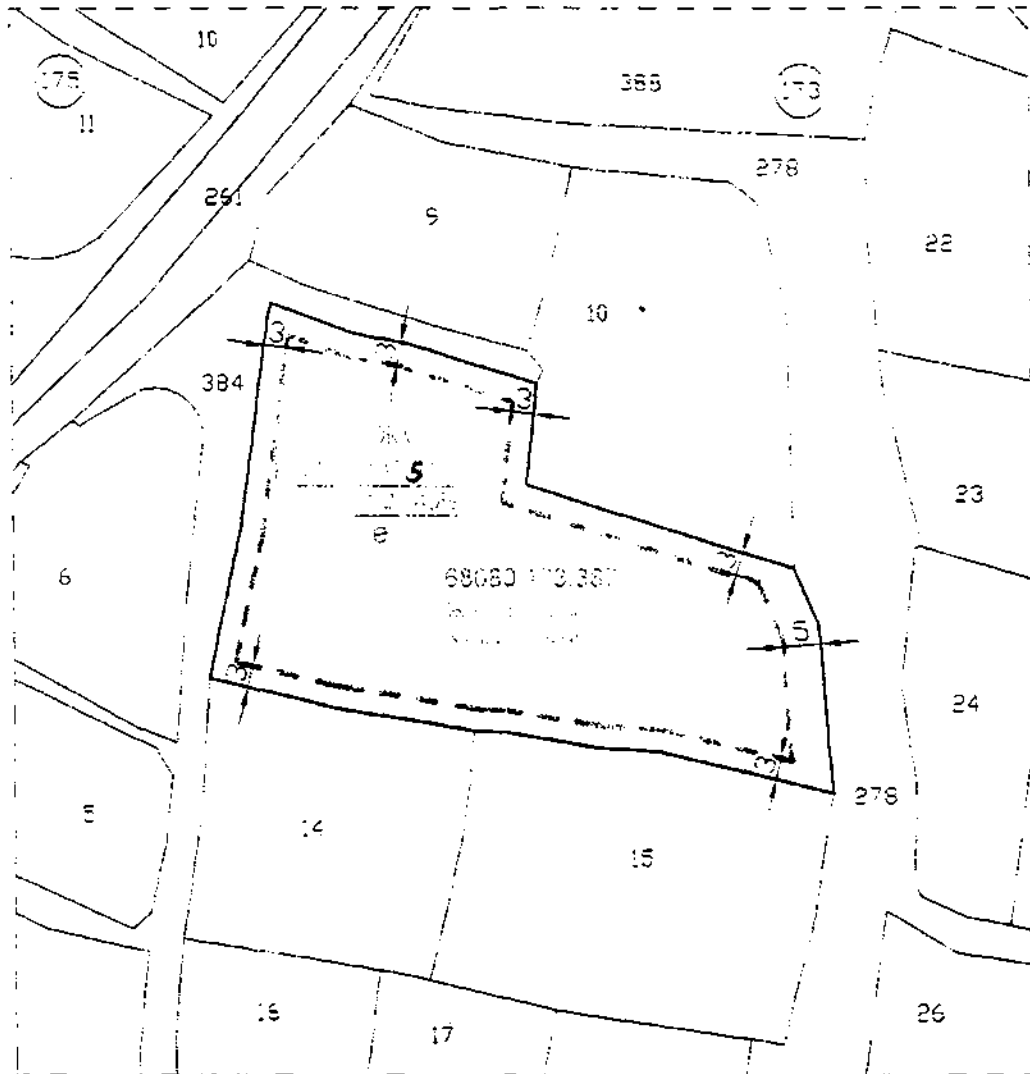
Съгласно чл. 46, ал.4 от част IV на Наредба № 8, ПУП-ПРЗ да се разработи еднофазно във фаза „Окончателен проект“. ПУП-ПРЗ, да се изработи в съответствие с изискванията на Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове в мащаб 1:1000 в графичен вид и представи в цифров вид на магнитен носител в pdf формат. Цифровият модел на новообразуваня УПИ да бъдат в реални координати в координатна система 2005 година. Графичните материали да се представят в три екземпляра, като единият чертеж да е на прозрачна недеформируема основа, а другите на хартия. Окончателният проект да съдържа:

- текстови материали: Обяснителна записка с обем и съдържание по Наредба № 8
- графични материали: проект за ПУП-ПРЗ в мащаб 1:1000, съгласно Наредба № 8

Исходни материали за проектиране: Скици на имотите; документ за собственост, общия устройствен план на Община Сопот и кадастралната карта на землището на гр.Сопот.

Възложител: _____

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПРЗ
с цел промяна предназначението и начина на трайно ползване
за неземеделски нужди на ПИ 68080.173.387, в местност "Над техникума"
в землището на гр. Сопот, Община Сопот




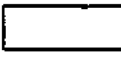
Площ на имот с индифик. № 68080.173.387
в местност "Над техникума": 3 062 м²

Собственик:

ЦЕНТЪР РЕГИОН ГРУП ЕООД с документи за собственост:

- НА № 79; том 16; дело 3388 рег. № 5112 от 6.12.2007 г.
- вписан в службата по вписванията гр. Карлово
- НА № 150; том 6; дело 1002; рег. № 1705 от 09.07.2009 г.

ЛЕГЕНДА:

-  Ограничителна линия
на застрояване
-  Част от общински път №261 по КК
с трайна настилка

За Възложителя: