

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ	
входящ №	23-279
дата:	09.06.2022г.

Разпределям
за разглеждане
и изготвяне на
ставовище от
ПКУТ. 8

Община Сопот	
Общинска администрация	
входящ №	C-2886
Дата:	09.06.2022г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов
Кмет на Община Сопот

09.06.2022г.
- 1

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-1932/26.04.2022г. за поземлен имот с идентификатор 68080.176.506 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ. Сопот в м."Арменица" 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-1932/26.04.2022г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.176.506 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. "Арменица", с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 9. Имотът е разположен източно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.176.541, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в територия под № 73 - „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 68080.176.506 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-744-1/12.04.2022 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 V, т.8 от 25.05.2022г. и заявление вх.№ С-1932/26.04.2022г., Общински съвет – Сопот.

РАЗРЕШАВА:

Да се изработи Подробен устройствен план /ЛУП/- 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 **68080.176.506, местност „Арменица“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот разделяне и обособяване на нов „УПИ 176.662 – за жилищно строителство“, с площ 773 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: разделяне на поземлен имот с идентификатор 68080.176.506 и образуване на нов УПИ 176.622 - за жилищно строителство, промяна на предназначението му 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 проектанти 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.

Да се представи удостоверение от СГКК за приемане на проекта за изменение на КККР в изпълнение на чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016

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 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-1932/26.04.2022 г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на договор за продажба на общински имот
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-744-1/12.04.2022 г.на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол V/ 25.05.2022г.



ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН ДОЙНОВ

Кмет на Община Сопот

Съгласували:

инж.Николай Новаков

Зам. Кмет на Община Сопот

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 68080.176.506 местност „Арменица“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **1. СПИРО** **АНДОНОВ**
2. ЯНКО **АНДОНОВ**

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.176.506, местност „Арменица“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - образува се УПИ 176.662 – За жилищно строителство.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА – основно застрояване и **ГАРАЖ, БАРБЕКЮ** и др. - допълващо застрояване в границите на собствения си поземлен имот с идентификатор 68080.176.506, **НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ** - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 8 - 12 човека.

Имот № 68080.176.506 е с площ 1262 кв. м., но ще се ползват само 773 кв. м. от площта на имота.

Обектът ще е със застроена площ до 250 кв. м.

Къщата ще се ползва цялгодишно. Района в който се предлага да се изгради обектът, е подходящ за жилищно строителство – наблизо няма вредни производства и 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 юг /ПИ 68080.176.541/, 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.

В близост до ПИ с идентификатор 68080.176.506 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 ВК 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 изградят 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

Местоположение: гр. Сопот, община Сопот, м. "Арменица", ПИ с идентификатор 68080.176.506 по ККР на гр. Сопот. Площадката е разположена на източната регулацията на гр. Сопот и на 300 м. от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – 42°39'7.82"C 24°45'58.63"И

Поземлен имот с идентификатор 68080.176.506 е собственост на СПИРО
АНДОНОВ и ЯНКО АНДОНОВ

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 68080.176.506 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде УПИ 176.662 – отреждане: Жилищно строителство;

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

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 (Жм), 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:

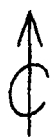
- актуална скица на имот с ид. 68080.176.506;
- документ за собственост;

2022 г.
гр. Сопот

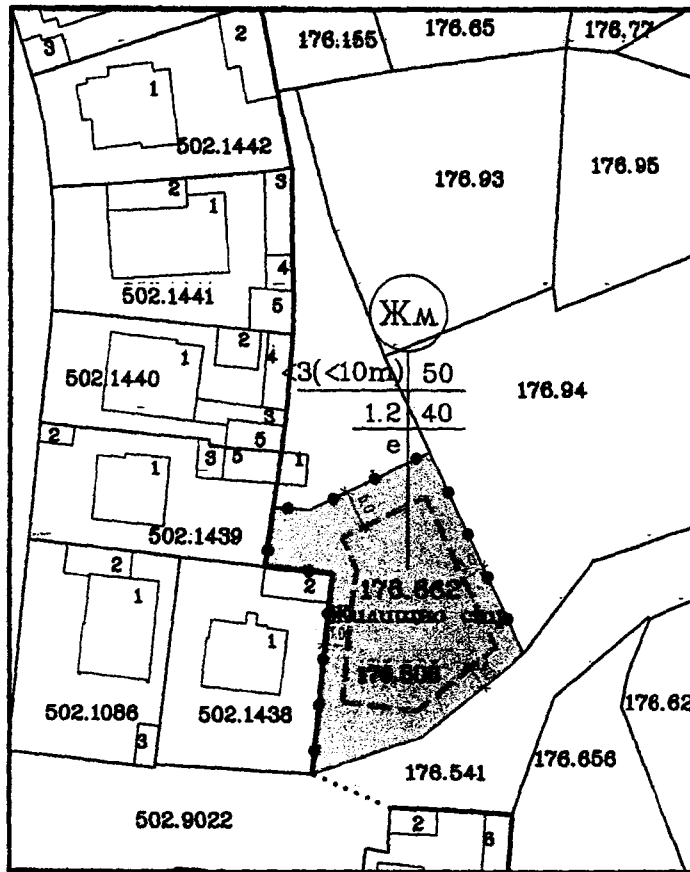
Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/



в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.176.506 м Арменица
по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за обект: "Жилищно строителство"



I. Технически показатели на ПИ:

68080.176.506 1262 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 176.662 773 кв. м.

III. Гредоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на позашлен имот или на урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м)		Гредоустройствени параметри			Начин на застрояване			
			максимална	възможна "от-до"	плътност на застрояване	К инт.	минимална раздалена площ	Свободно - е	Свързано в два реда	Свързано много-	Свързано - с
176.662	ЖМ	Жилищно строителство	<3(<10)		50	1.2	40	•			

ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване
- Устройствена зона за ниско жилищно застрояване /ЖМ/

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.176.506, попада в земеделски територии с допустима помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.