

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

входящ № ДЗ-302

дата: 12.09.2022 г.

Община Сопот
Общинска администрация
Изповест № <u>С-4683</u>
Дата: <u>12.09.2022</u>

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов

Кмет на Община Сопот

Разпределям за
гледање и изготвяне
на постановките от
ПК „УТ“.

12.09.2022г

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-3950/01.08.2022г. за поземлен имот с идентификатор 68080.463.532 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ. Сопот в м. „Борова гора” 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-3950/01.08.2022г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.463.532 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Борова гора”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 9. Имотът е разположен северно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него ще се осъществява от трасе за транспортен достъп чрез път с трайна настилка до ПИ с идентификатор 68080.463.532, м. „Борова гора“ по КККР на гр. Сопот – ПУП Парцеларен план, одобрен с Решение №243/22.02.2022 на Общински съвет Сопот, в сила от 18.04.2022г.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Ов – Зона за вилен отдых, ниско застрояване с височина до 7 м., Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел. над 50%.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.463.532 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 – парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура.

Приложено е писмо с изх. № ОВОС-1957-1/05.11.2020г.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 и заявление вх.№ С-3950/01.08.2022г., 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 на предназначението и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващ поземлен имот с идентификатор **68080.463.532**, местност „Борова гора“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на нов „УПИ **463.532** – за жилищно строителство – къща за гости“, с площ **758** кв.м., съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото решение и парцеларни планове за елементите 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 68080.463.532 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 „**жилично строителство – къща за гости**“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп.

Проектът 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.

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.

5. 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-3950/01.08.2022 г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариални актове
4. Копие на договор за продажба на общински имот
5. Копие на писмо с изх. № ОВОС-1957-1/05.11.2020 г. до РИОСВ – Пловдив
6. Копие одобрен ПУП – Парцеларен план
7. Копие на пълномощно

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

ЗАДАНИЕ

За изготвяне на ПУП във връзка с промяна на предназначението на земеделска земя по Глава V от ЗОЗЗ, на поземлен имот с идентификатор 68080.463.532, местн. „Борова гора“, съгласно КК на гр. Сопот, община Сопот, обл. Пловдив

Възложител: Георги Колев
Даниела Колева
адрес: общ. Сопот,

1. Предмет на планово-техническото задание

Заданието е изготвено по поръчка на възложителя, във връзка с намерението му да промени предназначението на собствения си имот 68080.463.532 – нива, в УПИ 463.532- Жил. строителство- къща за гости. Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на новообразуваното УПИ.

Заданието е изготвено във връзка с изискванията на чл.124а, ал.7 и чл. 125 от ЗУТ .

ПУП-ПРЗ да се изработи в съответствие с изискванията на Наредба 1/8, за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове в мащаб 1:1000

2. Обща характеристика

Местонахождение, граници, обхват и контактни зони

2.1

* ^

Имот с идентификатор 68080.463.532, м. „Боровата гора“ се намира в северната част на землището на гр. Сопот с НТП- нива, който е в територия по ОУП на община Сопот с режим на предназначение, специфициран като: „Зона за вилно строителство“ Терена е равнинен, без трайни насаждения.

Границите на имота по скицата , приложена към настоящото задание, са следните:

- на север - пи 68080. 463.531-земеделска земя- за земеделски труд и отдих- частна собственост
- на изток - пи 68080.463.5531- земеделска земя-нива- частна собственост
- на юг - пи 68080.463.528- земеделска земя- лозе-частна собственост
- на запад – 68080.262.934- друг вид дърво производствена гора – държавна частна, а съгласно одобрен ПУП път с о.т.4-5

Проектно- проучвателните работи обхващат целия поземлен имот с идентификатор 463.532 с площ от 758 кв. м. за промяна на предназначението . Контактните територии са : от четири страни имоти с трайно на предназначение територията - земеделска земя

Достъпът до имота ще се осъществява по така изградената вече инфраструктура, поради което не се налага да бъдат проведени отчуждителни действия.

2.2 Състояние

Територията предмет на разработката е извън строителните граници на гр. Сопот , според действащия УП и обхваща имот представляващ земеделска земя .

3. Основни цели и задачи на плана

Основни задачи на ПУП-ПРЗ

Регулация:

Регулацията да се проектира така , че да бъде приведена в съответствие с имотните граници. Да се проектира УПИ за жилищно строителство , като се обслужва от реализираната на място пътна инфраструктура.

Застрояване:

Да се предвиди свободно, малкоетажно застрояване с устройствени показатели за зона **Ов**. Застрояването да се съобрази с бъдещето урегулиране на територията.

В ПУП-ПРЗ да се означат влезлите в сила ПУП в контактните територии.

3.1 Екология, зелена система

Да се предвиди необходимата минимална площ за озеленяване съгласно нормативните изисквания , за която в инвестиционния проект на следваща фаза на проектиране, се предвиди по норматив и дървесна растителност.

3.2 Транспортно-комуникационна система

В геодезическото заснемане да се отрази съществуващата улица към гр. Сопот.

Уличната регулация и линиите на застрояване към пътищата да се съобразят с изискванията на чл.59 и чл.60 от ЗУТ. Да се спазят изискванията на чл. 60 от ЗУТ.

Паркиране: В съответствие с чл. 43 от ЗУТ, необходимите места за гарирание или паркиране задължително да се предвидят в границите на урегулирания поземлен имот, като се отразят в матрицата на проекта.

3.3 Инженерно- техническа инфраструктура

Водоснабдяване

Да се изготви план-схема за водоснабдяване в съответствие с предвижданията на разрешителното на „ВиК“ ООД Пловдив, което ще бъде предоставено на проектанта. Да обхваща съществуващото положение на водопроводната мрежа в разглежданата територия, ако има такава мрежа, и предложи нова, ако няма съществуваща.

Канализация

Да се изготви план-схема за канализация в съответствие с предвижданията на разрешителното на „ВиК“ ООД Пловдив, което ще бъде предоставено на проектанта. Да обхваща съществуващото положение на канализационната мрежа в разглежданата територия, ако има такава мрежа, и предложи нова, ако няма съществуваща.

Електроснабдяване

Да се изготви план-схема за електроснабдяване в съответствие становището на КЕЦ-Карлово, което ще бъде предоставено на проектанта. Да обхваща съществуващото положение на електропреносната мрежа в разглежданата територия, ако има такава мрежа, и предложи нова, ако няма съществуваща.

4. Фази, обем, съдържание и срокове за изпълнение

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 №1/8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, както и действащата нормативна база. Също така, да се имат предвид Наредба №13-1971/2009г. За строително -технически правила и норми за осигуряване безопасност при пожар, Наредба № 5/23.07.2009г. За сервитутите на електронните съобщителни мрежи и др.

4.1 Фази на разработване на плана

Съгласно чл. 46, ал.4, от Част IV, Раздел I, на Наредба №8, ПУП-ПРЗ да се разработи еднофазно във фаза „Окончателен проект“

4.2 Обем и съдържание

ПУП-ПРЗ да се изработи в съответствие с изискванията Наредба №1/8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, в М 1:1000 в графичен вид и представи в цифров вид на магнитен носител в *.dvg формат. Цифровият модел на новообразувания УПИ да бъде в реални координати в координатна система 2005г. в *.cad формат, съгласно геодезическото заснемане и извадката от кадастралната карта на гр. Сопот.

Графичните материали на се представят в три екземпляра, като единия чертеж на ПУП-ПРЗ да е на прозрачна недеформируема основа, а другите два на хартия. Цифровият носител да е CD.

Окончателен проект

Текстовите материали към ПУП-ПРЗ-Окончателен проект, да включват обяснителна записка с обем и съдържание, която да съдържа реквизитите изисквани от Наредба № 01/8 за обема и съдържание на устройствените схеми и планове:

1. Проект за ПРЗ в М 1:1000, изработен върху геодезическо заснемане и извадка от кадастралната карта, съдържащ реквизитите по Наредба №1/8 за обем и съдържание на устройствени схеми и планове

2. Необходимите схеми на инженерната инфраструктура, трасировъчни данни на новопроектираните УПИ

3. Допълнителни план-схеми изясняващи плановото предложение - по преценка на Изпълнителя.

Исходни данни за проектиране:

-Скица на имота от СГКК- гр. Пловдив

- Нотариални актове – 2 бр.

-Предложение

-Пълномощно

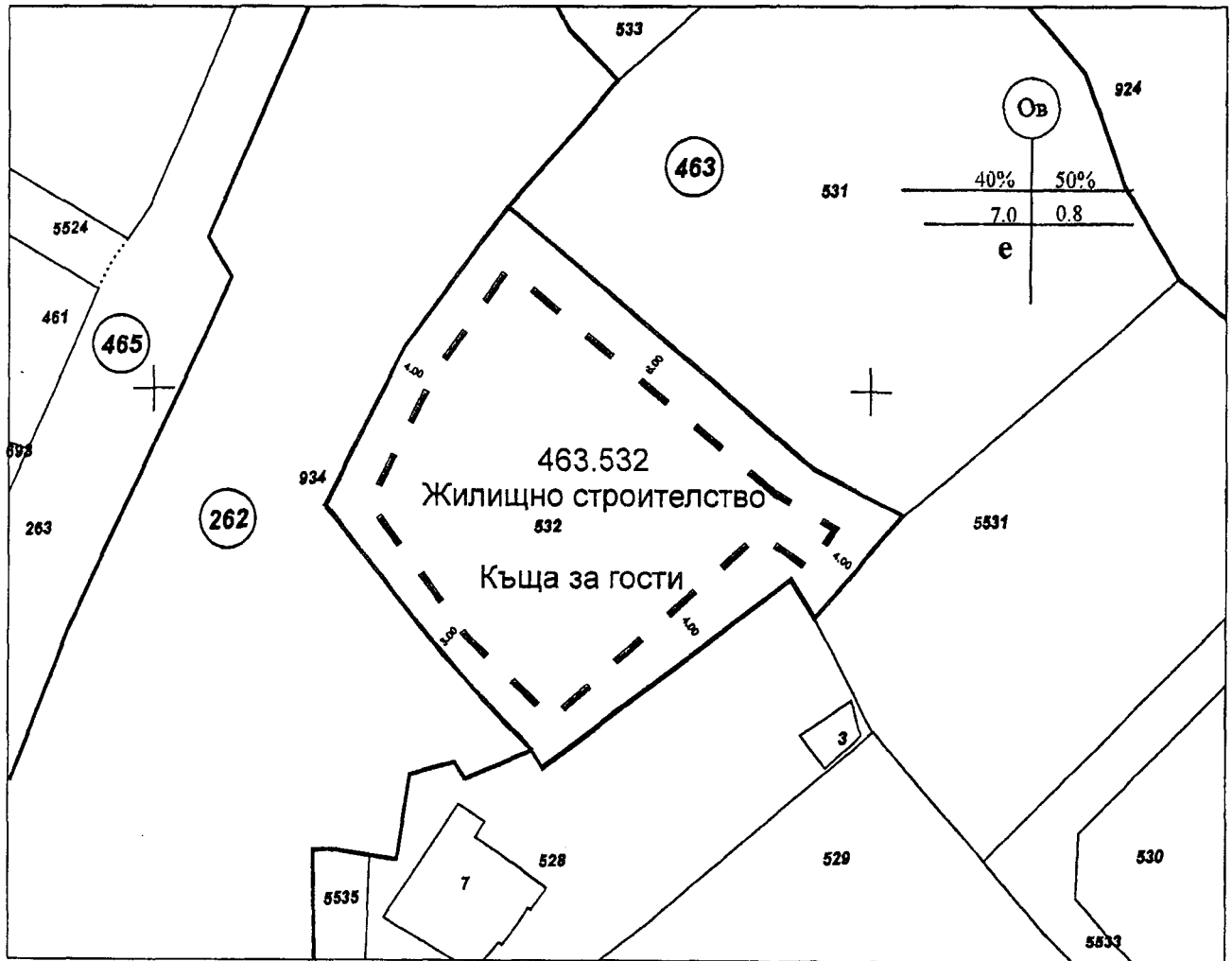
За възложителя:

/Малин Калеников/

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ

за създаване на ПУП-ПРЗ
за ПИ с идентификатор 68080.463.532
съгласно КК на гр. Сопот, местност „Борова гора“

Координатна система ККС2005



М 1:500

Възложител: