

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

входящ № ДЗ-304
дата: 27.09.2022г.

Разпределям за
електрич. от ПК „ОТ“,
която да изготви
Становище.
27.09.2022г.

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-4928</u>
Дата: <u>27.09</u> 20 <u>22</u> г.

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-4463/31.08.2022г. за поземлен имот с идентификатор 68080.405.185 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ. Сопот в м. „Яса тепе” 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-4463/31.08.2022г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.405.185 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Яса тепе”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 8. Имотът е разположен източно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.405.197, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община имотът попада в зона Ов – Зона за вилен отдих, ниско застрояване с височина до 7 м., Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел. над 60%.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.405.185 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-1877-1/23.08.2022 г. до 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, становище на Главния архитект на община Сопот и заявление с вх.№ С-4463/31.08.2022г., 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 и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващ поземлен имот с идентификатор **68080.405.185**, местност „Яса тепе“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на нов „УПИ **405.185** – за жилищно строителство“, с площ **1747** кв.м., съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящето 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 68080.405.185 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.

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.

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.

5. 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-4463/31.08.2022 г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-1877-1/23.08.2022 г. до РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Становище на Главния архитект на община Сопот

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН ДОЙНОВ

Кмет на Община Сопот

Съгласували:

инж.Николай Новаков

Зам. Кмет на Община Сопот

Йордан Кънчев

Главен юриконсулт

Изготвил:

арх.Христина Стефанова

Главен архитект

ЗАДАНИЕ

ЗА ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
ВЪЗ ОСНОВА НА ЧЛ. 125 ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 124а, АЛ. 7 ОТ ЗУТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: 1. СПАРТАК НИКОЛОВ, ЕГН 7001164681
Адрес: гр. Пловдив, ул. „Хан Аспарух“ № 120, ет. 4, ап. 6

ПРОЕКТАНТ: инж. Васил Трайков

НА ОБЕКТ: ПРОЕКТ за СЪЗДАВАНЕ на ПУП - ПРЗ и ПУП-ПАРЦЕЛАРЕН ПЛАН
за елементите на техническата инфраструктура за ПИ с
идентификатор 68080.405.185 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за
който ще се отреди УПИ 405.185 - „жилищно строителство”

Обща характеристика и местоположение на обекта

Обектът се намира в град Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив – поземлени имоти с идентификатор 68080.405.185 с НТП “Нива”, площ 1747 кв. м.. Имотът в момента не се обработва и не се използва за производство на селскостопанска продукция. Изработването на ПУП е необходимо за определяне отреждане на имота в зависимост от инвестиционното намерение на възложителя. Предвижда се създаване на урегулиран поземлен имот: УПИ 405.185 – „жилищно строителство”, който ще се отреди за поземлен имот с идентификатор 68080.405.185 по КККР на гр. Сопот, местност „Яса тепе”, Община Сопот.

За реализация на инвестиционното намерение е необходимо провеждане на процедура за промяна предназначението на имота. Предложената площадка, на която ще се разположи обекта, се намира източно от гр. Сопот в непосредствена близост до населеното място. Реализирането на обекта ще стане съгласно утвърдения ПУП и работните проекти при спазване на ограничителната линия на застрояване. За изграждане на обекта не е необходима друга прилежаща територия извън площта на горе-цитирания имот. С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 68080.405.185 с НТП “Нива”, местност “Яса тепе” по КККР на град Сопот с площ 1747 кв.м. Имотът е собственост на възложителя, на инвестиционното предложение съгласно приложените документи за собственост.

Поземлен имот с идентификатор 68080.405.185 попада в територии за рекреационни дейности в устройствена зона за вилен отдих по действащия ОУП на гр. Сопот. Проектът за ПУП – ПРЗ да бъде съобразен с действащия ОУП на гр. Сопот.

Предложението за създаване на ПУП – план за регулация, да предвиди обособяване на УПИ 405.185–жилищно строителство, който ще се отреди за поземлен имот с идентификатор 68080.463.537.

- УПИ 405.185–жилищно строителство /устройствена зона Ов/ с площ 1747 кв.м, отреден за ПИ с проектен идентификатор 68080.405.185;

Предложението за създаване на ПУП – план за застрояване да предвиди в новообразувания УПИ основно, свободно, нискоетажно застрояване съгласно ограничителните линии на застрояване в червен пунктир и градоустройствени показатели за зона Ов, както следва:

- Етажност - от 1 до 3 етажа
- Височина - от 3 до 7 m
- Плътност на застрояване - 40%
- Кинт – 0,8
- Минимална озеленена площ – 60 %

Градоустройствените петна за евентуалното бъдещо застрояване са представени в предложението с точни отстояния от регулационните граници съгласно ограничителните линии на застрояване в червен пунктир.

ПУП – ПП да се изработи след становища на ВИК – Пловдив и ЕРЮГ по предложените схеми за трасета на техническата инфраструктура.

ПУП ще послужи за база за проектиране в следващите проектни фази на един бъдещ инвестиционен проект, който ще докаже прецизното застрояване, вида и начина на разполагане на бъдещите архитектурно – строителни обеми.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

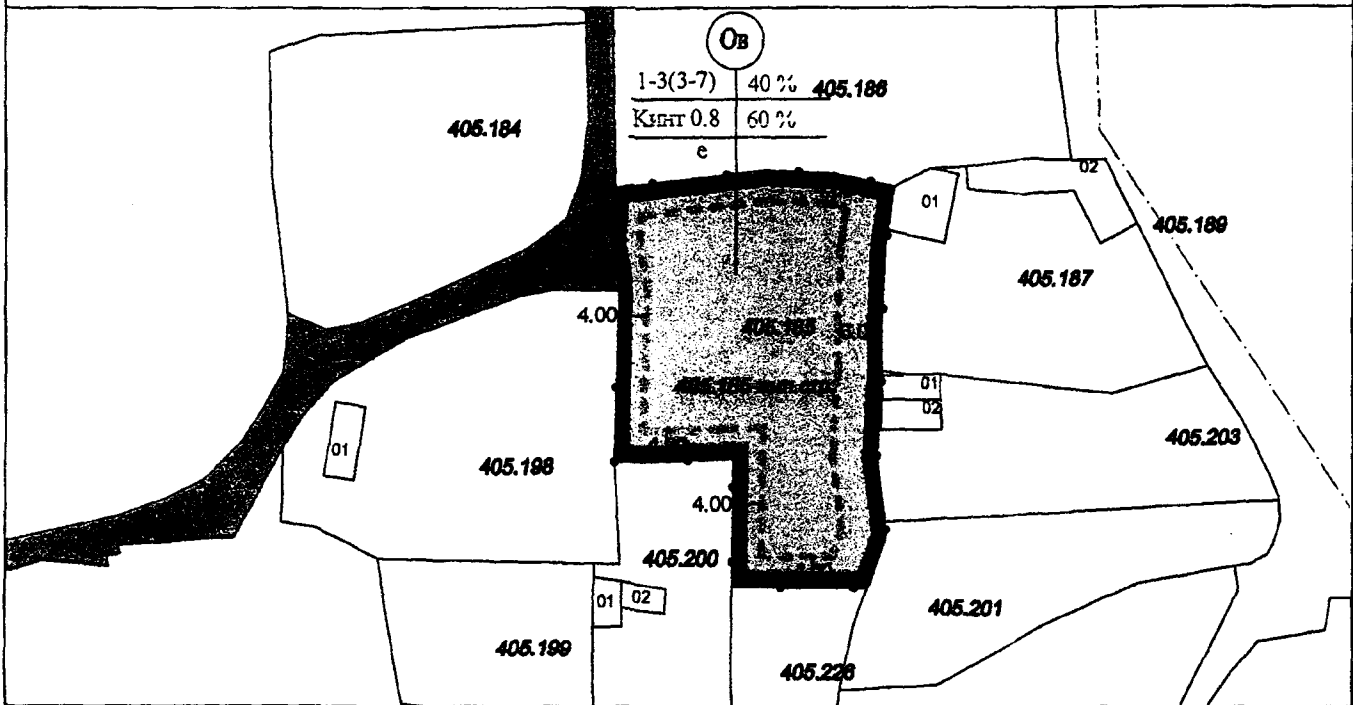
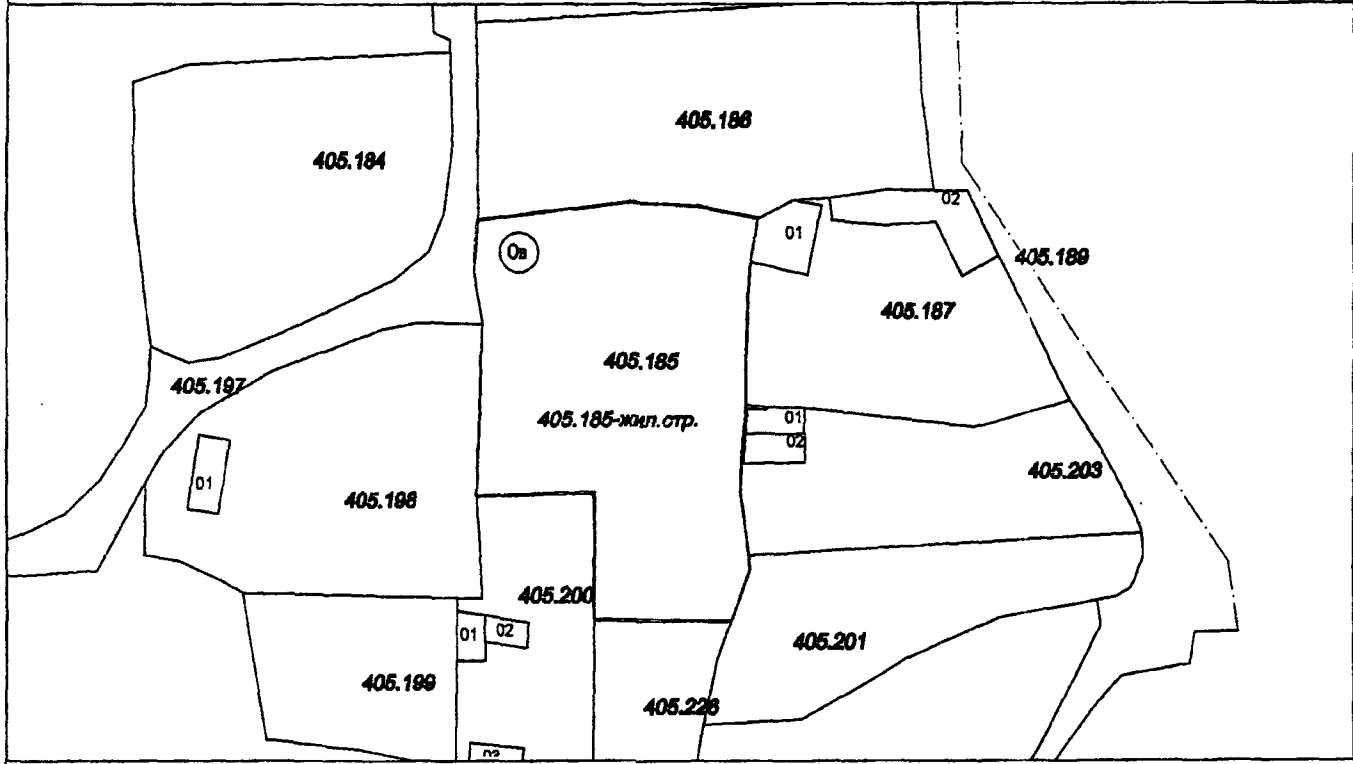
1. Предложение за създаване на ПУП – ПРЗ
2. Документ за собственост.
3. Скица на имота /



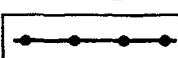
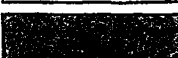
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: 1.....
/ Спартак Николов

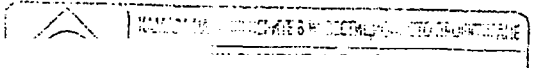
ПРЕДЛОЖЕНИЕ за създаване на ПУП - ПРЗ
 за ПИ с идентификатор 68080.405.185 в местност "Яса тепе", за който ще се отреди
 УПИ 405.185 - жил.стр. по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот



М 1:1000



-  **устройствена зона Ов**
-  **ограничителна линия на застрояване**
-  **граница на устройствена зона**
-  **за транспортен достъп**


ПРОЕКТАНТ ЗА ПУП
/инж. В. Трайков/