

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ
входящ № <u>ДЗ-318</u>
дата: <u>17.11.2022 г.</u>

Разрешение за
сладане и изграждане
на отановище
от ТФ, ФМ
17.11.2022

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-5927</u>
Дата: <u>17.11.</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-5520/26.10.2022г. за поземлен имот с идентификатор 68080.465.444 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-5520/26.10.2022г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.465.444 по кадастрална карта (КК) на гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Манастирски лозя”, 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 се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.465.5509, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Ов – Зона за вилен отдиш: 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 68080.465.444 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.

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.4 от 01.11.2022г. и заявление вх.№ С-5520/26.10.2022г., Общински съвет – Сопот.

Р А З Р Е Ш А В А:

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, за поземлен имот с идентификатор **68080.465.444**, местност „Манастирски лозя“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на нов „УПИ 465.444 – за жилищно строителство“, с площ **504** 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 68080.465.444 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 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.

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.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-5520/26.10.2022 г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на пълномощно
5. Препис – извлечение от Протокол IX/ 01.11.2022г.

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН ДОЙНОВ

Кмет на Община Сопот

Съгласували:

инж.Николай Новаков

Зам. Кмет на Община Сопот

Пенка Маринова

Адвокат

Изготвил:

арх.Христина Стефанова

Главен архитект

ЗАДАНИЕ

ОБЕКТ: ПУП – ПРЗ за ПИ 68080.465.444 в местност "Манастирски лозя" по КККР на гр. Сопот, Общ. Сопот, Обл. Пловдив - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Добромир Антонов

Обща част

Настоящият проект - ПРЕДЛОЖЕНИЕ е разработен по искане на възложителя.

Предмет на проекта- ПРЕДЛОЖЕНИЕ е промяна функционалното и определяне на конкретното предназначение и параметрите на застрояване на имота.

Инвестиционното предложение предвижда осъществяването на жилищно строителство.

Площадката на която ще се реализира инвестиционното предложение е поземлен имот с идентификатор 68080.465.444 и се намира извън строителните граници на населеното място, в местността „ Манастирски лозя ”. Собственост е на възложителя, с площ 504 кв.м и ще се ползва целият съгласно преотреждането .

Предвиденото строителство е жилищно и в близост няма обекти подлежащи на здравна защита по смисъла на §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда.

Имотът не попада в защитена територия за опазване на обекти на културното наследство.

Имотът не попада в елементи на Националната Екологична мрежа или в границите на защитени територии. Най- близкото разположената до имота защитена зона е „Централен Балкан – буфер” BG0001493 върху която няма да окаже отрицателно въздействие от предвидените дейности. Не се очаква замърсяване от дейността, както и трансгранично замърсяване.

Има действащ общ устройствен план на тази територия.

Програмата за дейностите предвижда обектът да се ползва по предназначение в момента в който бъде издадено Разрешение за ползване.

Хумусът и строителните отпадъци по време на изграждането на обекта ще бъдат извозени на депо, посочено от общината при издаване на Строителното разрешение.

План за регулация- ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предмет на плана за регулация - ПРЕДЛОЖЕНИЕ е промяна в отреждането на имота, съгласно нанесените линии и надписи. Разработката на ПУП – ПР е направена в съответствие с изискванията на Наредба № 8 от 2014 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и действащия ЗУТ.

За достъп до имота ще се ползва съществуващата транспортна инфраструктура – прилежащия път от изток. По този начин ще се осигури и необходимия достъп на противопожарните автомобили.

Регулационните линии, вътрешни и улични, минават по имотната граница на ПИ 68080.465.444. В проекта - ПРЕДЛОЖЕНИЕ не са предвидени площи за очуждаване от имота, съгласно чл. 16, ал.1 от ЗУТ.

Показана е граница на промяна на НТП / начина на трайно ползване/.

План за застрояване- ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Устройствената зона за имота е определена като ОВ - „Вилна зона”.

Подробни данни за обекта ще бъдат представени в разработката на инвестиционния проект, спазвайки градоустройствените, технологични, санитарни, екологични и противопожарни норми. Възможностите на имота са в широки граници, като за цялата площ от 504 кв.м се предвижда изграждането на жилищно строителство при застроена и разгъната застроена площ максимум до разрешената от ПЗ и параметрите му.

Предвиден е режим на свободно застрояване в посочените граници, при осигурени сервитути от вътрешните и външни регулационни линии и

прилежащия път – съгласно нанесените ограничителни линии на застрояване в червен цвят. Устройствените показатели на имота са както следва:

- Плътност на застрояване – максимум 40%
- Коефициент на интензивност на застрояване – максимум 0,8
- Минимално озеленяване – минимум 60 %
- Максимална височина – до 7 м
- Етажност – до 2 ет.

В съседство с бъдещия обект няма предвидени други дейности, които да правят недопустимо инвестиционното намерение от гледна точка на действащите закони и нормативни наредби.

В проекта за ПУП – ПЗ - ПРЕДЛОЖЕНИЕ са спазени изискванията на Наредба № 8 от 2014 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, действащия ЗУТ, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ, екологични, санитарно – хигиенни, противопожарни норми.

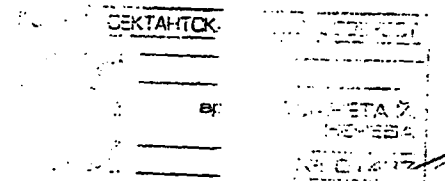
Проектът за ПУП – ПЗ - ПРЕДЛОЖЕНИЕ е разработен за промяна функционалното предназначение на имота. Също така, след изработване на ПУП – ПЗ, процедурането му и влизането му в сила, ще послужи като основа за проектиране на един бъдещ инвестиционен проект, който ще докаже вида и начина на разполагане на бъдещите архитектурно – строителни обеми, обособяване на отделните функции , както и техните взаимовръзки в съответствие с изискванията на този вид застрояване.

Съставил:

Проектант ПЗ: арх. А. Нечева

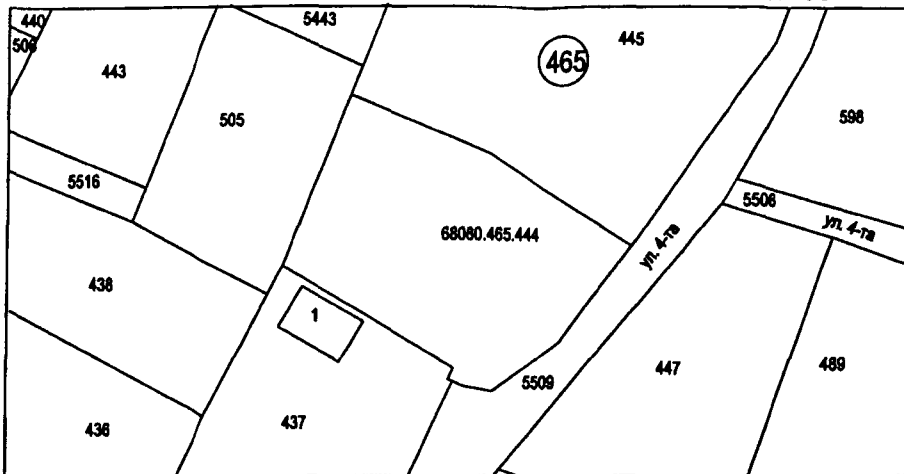
Проектант ПЗ: инж. П. Петков

Възложител: Добромир Антонов



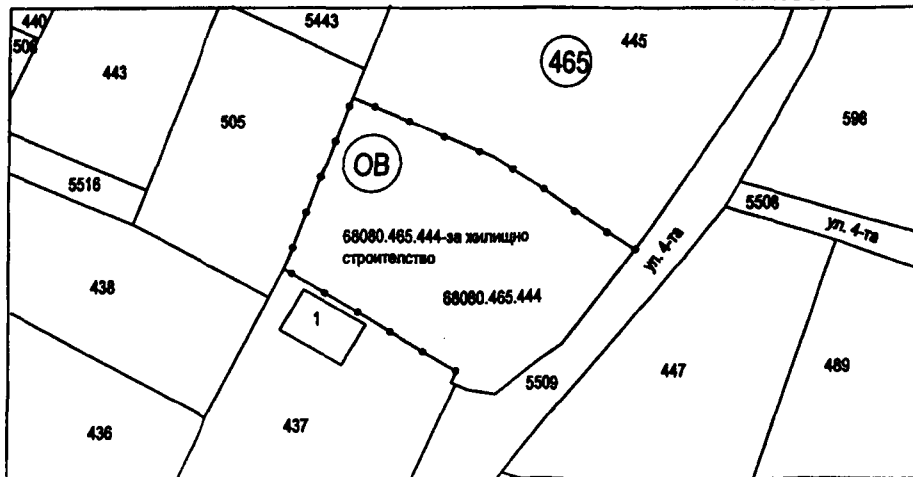
Извадка за ПИ 68080.465.444 в местност "Манастирски лозя" по КККР на гр. Сопот, Общ. Сопот, Обл. Пловдив

М 1:500

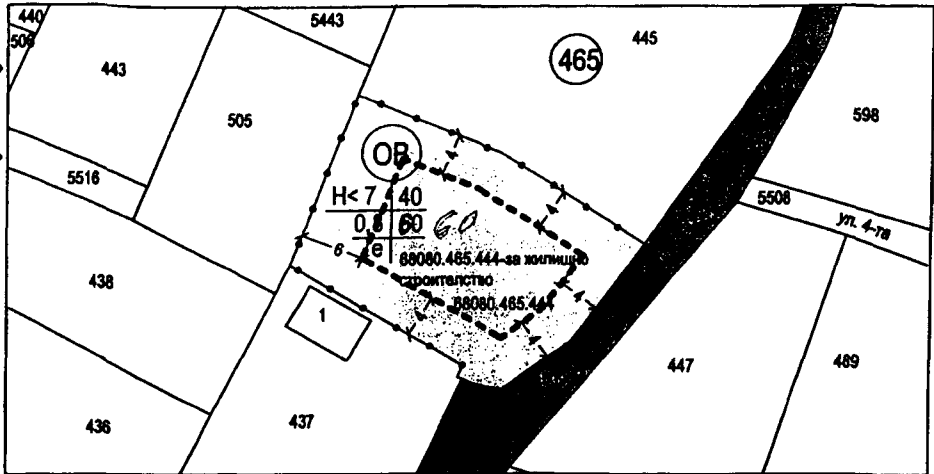


ПУП ПР за ПИ 68080.465.444 в местност "Манастирски лозя" по КККР на гр. Сопот, Общ. Сопот, Обл. Пловдив - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

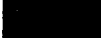


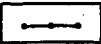
М 1:500



ПУП ПЗ за ПИ 68080.465.444 в местност "Манастирски лозя" по КККР на гр. Сопот, Общ. Сопот, Обл. Пловдив - ПРЕДЛОЖЕНИЕ
М 1:500



ЛЕГЕНДА :

-  Път
-  Устройствена зона ЖМ
-  Ограничителна линия на застрояване
-  Граница на промяна на решаване на устройство и застрояване

квартал/масив	УПИ	устройствена зона	Етажност, височина в м			Град. параметри			Начин на зас.		площ
			задължителна	максимална	възможна от до	дълж. на застр.	Кинг	мин. оз. пл	свободно	св-рз. в 2 нм.	
465	68080.465.444	OB			1-2 ет Н<7 м	40	0,8	50	○		504 кв.м

ОБЕКТ: ПУП ПЗ за ПИ 68080.465.444 в местност "Манастирски лозя" по КККР на гр. Сопот, Общ. Сопот, Обл. Пловдив - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Проектант: арх. А. ПЕТКОВА

Чертеж: Снежана - предложение



Съгласували

Възложител	Добромир Антонов		
Проектант ПР	инж. Петков		
Фаза	УП	Част	Геодезия, Арх
Мащаб	М 1: 500	Дата	08. 2021 год.
Чертеж	1	Вс. листа	1