

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

входящ № ДЗ-339
дата: 03.01.2023 г.

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-9</u>
Дата: <u>03.01.2023 г.</u>

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов
Кмет на Община Сопот

*Разпределям за
гласове и изготвяне
на Истановище от
ПК,УТ! 03.01.2023г. 11*

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-6517/16.12.2022г. за поземлени имоти с идентификатори 68080.466.581 и 68080.466.582 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ. Сопот в м. „Манастирски лозя”, представляващи 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-6517/16.12.2022г. от собственика на имоти с кадастрални идентификатори 68080.466.581 и 68080.466.582 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Манастирски лозя”, с трайно предназначение на териториите: Земеделски, начин на трайно ползване: Ниви, категория на земята: 9. Имотите са разположени северозападно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до тях се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.466.261 с начин на трайно ползване /НТП/ за „за местен път път“ и ПИ с идентификатор 68080.466.5517, с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община имотите 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 поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори 68080.466.581 и 68080.466.582 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-3246-1/09.12.2022 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, становище на Главния архитект на община Сопот и заявление с вх.№ С-6517/16.12.2022г., 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, представляващи поземлени имоти с идентификатори **68080.466.581 и **68080.466.582**, местност „Манастирски лозя“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на нови „УПИ 466.581 – жилищно строителство“, с площ **1200** кв.м., „УПИ 466.582 – жилищно строителство“, с площ **730** 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 имоти с идентификатори 68080.466.581 и 68080.466.582 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот от земеделски земи по смисъла на ЗСПЗЗ в урегулирани поземлени имоти (УПИ) за застрояване, като се предвижда предназначението им 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.

Новообразуваните УПИ да са с размери, отговарящи на чл.19, ал.1 от ЗУТ.

Да се представят трасировъчни данни и площи на новообразуваните 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-6517/16.12.2022 г.
2. Копие на скици ПИ
3. Копие на нотариален акт №68, том IV, рех. № 4832, дело № 597 от 06.11.2020г.
4. Копие на нотариален акт №14, том IV, рех. № 4571, дело № 547 от 20.08.2020г.
5. Копие на нотариален акт №44, том IV, рех. № 4730, дело № 576 от 02.11.2020г.
6. Копие на нотариален акт №13, том IV, рех. № 4570, дело № 546 от 21.10.2020г.
7. Копие на писмо с изх. № ОВОС-3246-1/09.12.2022 г. на РИОСВ – Пловдив
8. Копия на пълномощно
9. Становище на Главния архитект на община Сопот

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

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 68080.466.581 и 68080.466.582 местност „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **ДИМИТЪР** **ТОДОРОВ**

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 68080.466.581 и 68080.466.582 местност „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

1. Къща за своето семейство - ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА – основно застрояване и ГАРАЖ, БАРБЕКЮ и др. - допълващо застрояване в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор 68080.466.581, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обекта ще е за едно семейство - капацитет до 6 - 8 човека.
2. Къща за семейството на родителите си - ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА – основно застрояване и ГАРАЖ, БАРБЕКЮ и др. - допълващо застрояване в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор 68080.466.582, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обекта ще е за едно семейство - капацитет до 6 - 8 човека.

Имот № 68080.466.581 е с площ 1200 кв. м. и ще се ползва цялата площ на имота.

Имот № 68080.466.582 е с площ 730 кв. м., и ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът ще е с обща застроена площ до 300 кв. м.

Къщите ще се ползват целогодишно. Района в който се предлага да се изгради обекта, 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 /ПИ 68080.466.5517/, 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 68080.466.581 и 68080.466.582 има съществуващ водопровод. Вероятно 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 ВиК 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 изграждат 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

гр. Сопот, община Сопот, м. "Манастирски лозя", ПИ с идентификатор 68080.466.581 и 68080.466.582 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във Вилната зона на гр. Сопот, на около 1км от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°39'42.53"С , 24°44'57.89"И**

Поземлен имот с идентификатор 68080.466.581 и 68080.466.582 са собственост на **ДИМИТЪР ТОДОРОВ**.

Имотите не са в близост и не засяга елементи от Националната екологична мрежа /НЕМ/.

В близост до имотите няма обекти подлежащи на здравна защита.

Имотите не попадат 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 68080.466.581 и 68080.466.582 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с изискванията на ЗУТ, както е в скицата -

- предложение;
- 4.2 Плана да създаде 2бр. УПИ – 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 регулацията - 4 метра;
- 5.4 Режима на устройство да е с показатели на устройствена зона (Ов), 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 еднофазно, като „Окончателен проект“, в съответствие с чл. 46(4) от Наредба № 8, в мащаб М 1:1000.

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. 68080.466.581 и 68080.466.582;
- документи за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

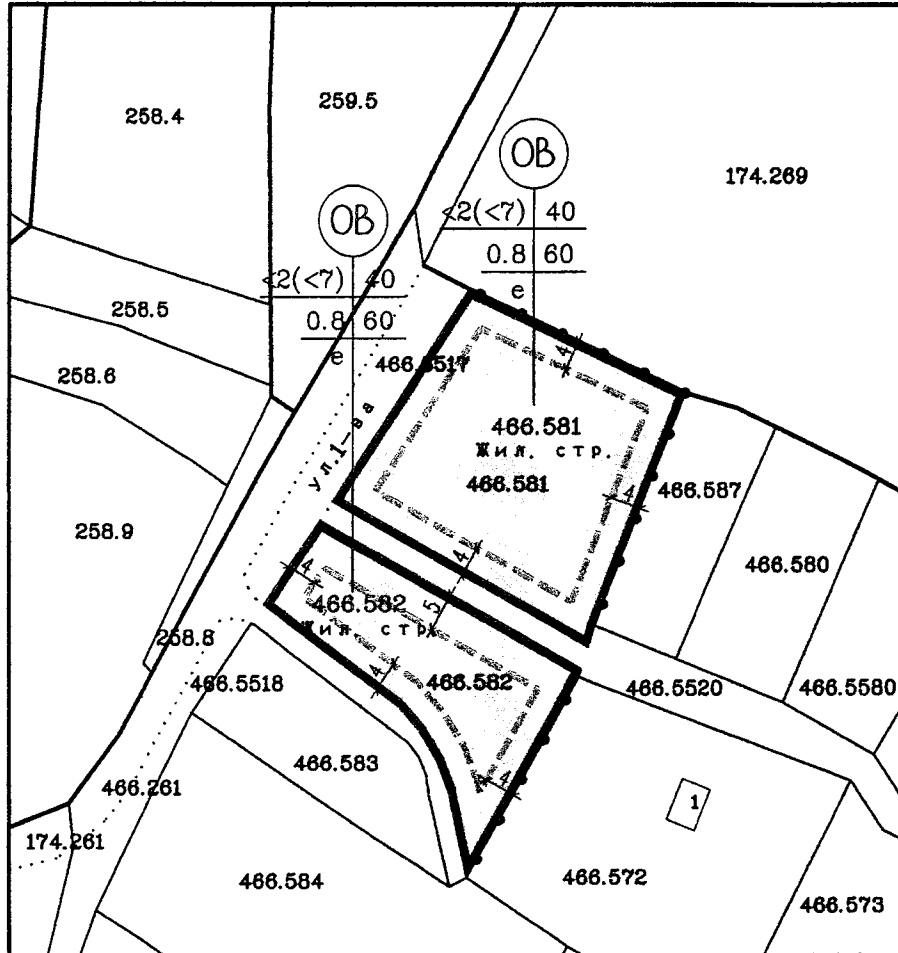
2022 г.
гр. Сопот

Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.466.581 и 68080.466.582 м.Манастирски лозя по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, за обект: "Жилищно строителство"



I. Технически показатели на ПИ:

68080.466.581 1200 кв. м.
68080.466.582 730 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 466.581 1200 кв. м.
УПИ 466.582 730 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на поземлен имот и/или на урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване		
			задължителна	максимална	възможна "от-до"	пълнота на застрояване	К инт	минимална озеленена площ	Свободно - в	Свързано в два съседни имота - в	Свързано - с
466.581	Ов	Жилищно строителство	<2(<7)			40	0.8	60	●		
466.582	Ов	Жилищно строителство	<2(<7)			40	0.8	60	●		

ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на основното застрояване
- Вилна зона /Ов/

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.466.581 и 68080.466.582, попадат в зона Ов - Зона за вилен отдих