

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ	
входящ №	ДЗ - 375
дата:	21.04.2023г.

Община Сопот	
Общинска администрация	
изходящ №	С-2245
дата:	21.04.2023г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов
Кмет на Община Сопот

Разпределен за гледане
и изготвяне на Обнова
на ПК "УТ"
21.04.23г.

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-1326/06.03.2023г. за поземлени имоти с идентификатори 68080.176.86 и 68080.176.87 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ. Сопот в м. „Сарая” представляващи земеделски земи за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ

Даване на предварително съгласие за промяна предназначението на част от общински имот с КИ: 68080.176.89 за провеждане на обслужващ път за транспортен достъп до новообразуван УПИ

Фактическо основание/мотиви:

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх. № С-1326/06.03.2023г. от собствениците на имоти с кадастрални идентификатори 68080.176.86 и 68080.176.87 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Сарая”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 8. Имотите са разположени северозточно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до тях ще се осъществява от ПИ с проектен идентификатор 68080.176.667, който е част от ПИ 68080.176.89 с начин на трайно ползване /НТП/ за „Нива“ – общинска частна собственост и в тази връзка е необходимо съгласие за промяна предназначението на част от ПИ с КИ: 68080.176.89 (частна общинска собственост), а именно: обособяване на път с площ 110 кв.м. за осъществяване на транспортен достъп до ПИ с КИ: 68080.176.86 и 68080.176.87, като така обособената част ще бъде преобразувана в публична общинска собственост.

В тази връзка е необходимо предварителното съгласие на Общински съвет – Сопот за провеждането на процедура по реда на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона 73 – земеделски територии с допустима промяна предназначението за ниско жилищно строителство: Жм - височина до 10 м., 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 поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори 68080.176.86 и 68080.176.87 и тяхното обединяване и обособяване на урегулиран поземлен имот /УПИ 176.666/ 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-64-1/27.02.2023г. 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).

Финансова част: За изпълнение на решенията по докладната записка не са необходими финансови средства.

**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 с вх.№ С-1326/06.03.2023г., Общински съвет – Сопот.

Р А З Р Е Ш А В А:

Да се изработи **Подробен устройствен план /ПУП/- ПРЗ и ПШ**, 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 поземлени имоти с идентификатори **68080.176.86 и 68080.176.87**, местност „Сарая“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на нов „УПИ 176.666 – за жилищно строителство“, с площ 1455 кв.м., съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящото решение, парцеларни планове за елементи на техническата инфраструктура- транспортен достъп, 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 68080.176.86 и 68080.176.87 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот от земеделски земи 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. Дава предварително съгласие за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди по реда на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ на 110 кв.м. от имот с КИ: 68080.176.89 съгласно Приложение №1, представляващ имот частна общинска собственост с НТП - нива за провеждане на транспортен достъп чрез обособяване на път с трайна настилка до УПИ с проектен идентификатор 68080.176.666.

5. Възлага на собственика на ПИ с КИ: 68080.176.86 и 68080.176.87 да проведе за своя сметка необходимите процедури по точка т.4 по реда на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ

6. Определя срок на предварителното съгласие, по т.3 от настоящото решение – 3 години от влизането му в сила.

7. Настоящото решение подлежи на разглесяване 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-1326/06.03.2023г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-64-1/27.02.2023г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис-извлечение от Протокол № IV на ЕСУТ – 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:

1.) ПУП- План за регулация и застрояване, във връзка с промяна на предназначението на земеделските земи по реда на Глава пета от ЗОЗЗ, на ПИ с ид. 68080.176.86 и 68080.176.87 местност „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот

и

2.) ПУП- Парцеларен план, във връзка с промяна на предназначението на земеделските земи по реда на Глава пета от ЗОЗЗ, на част от ПИ с ид. 68080.176.89 (проектен № 68080.176.667) местност „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **БОГОМИЛ**

ПЮСКЮЛЕВ

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на 1). ПУП - ПРЗ за реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“** след като се промени предназначението на ЗЗ в териториалният обхват на ПИ с ид. 68080.176.86 и 68080.176.87 м. „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот – създава нов УПИ 176.666- Жилищно строителство;

и 2.) ПУП-ПП на спомагателно трасе – **„ПЪТ С ТРАЙНА НАСТИЛКА с проектен № 176.667“** през част от ПИ с ид. 68080.176.89 (общинска частна собственост), обслужващ нов УПИ 176.666- Жилищно строителство.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

ЖИЛИЩНА СГРАДА – основно застрояване до 2 етажа. Конструкция - бетонна основа стоманобетонна конструкция и с керемиден покрив. Обектът ще се ползва целогодишно от семейството на Възложителя. Застроена площ до 150 кв. м.

Сгради допълващо застрояване – навес, барбекю и гараж. Конструкция – лека, дървена, с обща застроена площ до 150 кв. м.

Обектът ще се реализира в границите на ПИ с ид. 68080.176.86 и 68080.176.87 м. „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, с обща дворна площ 1455 кв. м. Ще се ползва цялата площ на

имотите.

Обектът ще е с обща застроена площ (основно и допълващо застрояване) до 300 кв. м.

Района в който се предлага да се изгради обектът е подходящ за Жилищно строителство – в близост до града и около него няма несъвместими с инвестиционното намерение дейности.

При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще предвижда реализирането на път с трайна настилка през част ПИ с ид. 68080.176.89 (общинска частна собственост), след даването на предварително съгласие от собственика и промяна на предназначението на 33 по реда на 3033 и ПП3033.

Ще се направи допълнително проучване относно възможностите за присъединяване на обекта към разпределителната мрежа на енергийният оператор в района.

Необходима електрическа мощност: 20 kW.

Обекта е близо до населеното място - имота може се свърже с градската водопроводна мрежа.

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

- ПУП-ПРЗ ще се проектира в териториалният обхват на ПИ с ид. 68080.176.86 и 68080.176.87 м. „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив.

Поземлен имот с идентификатор 68080.176.86 и 68080.176.87 е собственост на ВЕСКА ЛИЛОВА

- ПУП-ПП ще се проектира в териториалният обхват на ПИ с ид. 68080.176.89 м. „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив.

Поземлен имот с идентификатор 68080.176.89 е собственост на ОБЩИНА СОПОТ.

4. Изисквания към Плана за регулация

4.1 Плана за регулация да се изработи в обхвата на ПИ с ид. 68080.176.86 и 68080.176.87 на гр. Сопот, общ. Сопот;

- 4.2 Регулацията да е по чл.17 от ЗУТ;
- 4.2 Плана да създаде УПИ 176.666 – отреждане: Жилищно строителство;
- 4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране в 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 Режима 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. Изисквания към Парцеларен план

- 6.1 Парцеларният план да се изработи в обхвата на част от ПИ с ид. 68080.176.89 на гр. Сопот, общ. Сопот;
 - 6.2 Да се избере най-краткото трасе за път с трайна настилка, обслужващ нов УПИ 176.666 – Жилищно строителство;
 - 6.3 Габарита на техническото съоръжение да е с ширина 3.50 м.;
 - 6.4 След промяна на предназначението на част от ПИ с ид. 68080.176.89 на гр. Сопот, общ. Сопот - път с трайна настилана ще придобие проектен № 176.667.
 - 6.5 Да се изготви Регистър на засегнатите от трасето имоти, Баланс на територията по начин на трайно ползване, Баланс на територията по вид собственост, Баланс на територията по предназначение и Баланс на територията на категория на земята.
 - 6.6 Да се изготви Трасировъчен план в Координатна система: БГС2005 Кадастрална.

7. 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 за е съобразен с действащото законодателство.

СКИЦАТА – ПРЕДЛОЖЕНИЕ за ПУП-ПРЗ и ПП е неразделна част от заданието по чл.125 от ЗУТ.

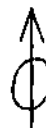
Данни и материали предоставени от възложителя:

- *актуална скица на имот с ид. 68080.176.86, 68080.176.87 и 68080.176.89;*
- *документ за собственост;*
- *писмо от РИОСВ- Пловдив;*
- *пълномощно.*

2023 г.
гр. Сопот

Изготвил:
.....
.....

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

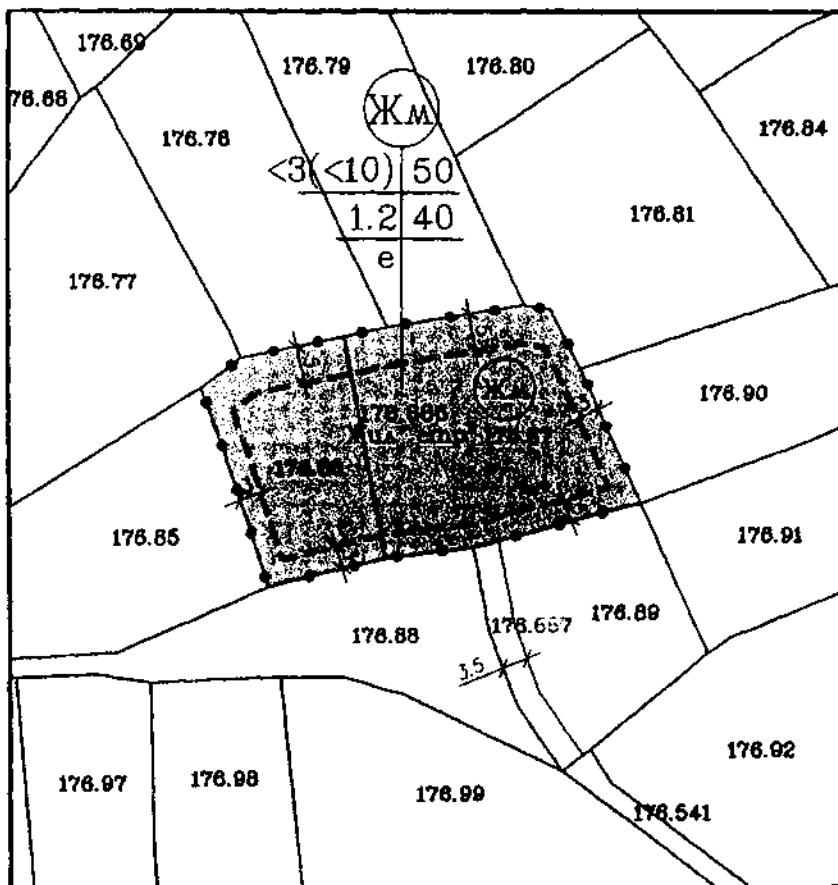


1). ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.176.86 и 68080.176.87
м.Сарая по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, създава нов УПИ 176.666 за Жилищно строителство

и 2). ПАРЦЕЛАРЕН ПЛАН /ПУП-ПП/

на спомагателно трасе – „ПЪТ С ТРАЙНА НАСТИЛКА“ през част от ПИ с ид. 68080.176.89
(общинска частна собственост), обслужващ нов УПИ 176.666- Жилищно строителство.



I. Технически показатели на ПИ:

68080.176.86	521 кв. м.
68080.176.87	923 кв. м.
68080.176.89	670 кв. м. - общинска частна собственост

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 176.666	1455 кв. м.
Път с трайна настилка - проект № 176.667	110 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на поземлен имот 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"	плътност на застрояване	К път	минимална застроявана площ	Свободно - е	Свързано в две съседни имота - с	Свързано - с
176.666	ЖМ	Жилищно строителство		<math>3(<10)</math>		50	1.2	40	●		

ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии (линии на промяна предназначението)
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване
- Устройствена зона за ниско жилищно застрояване /ЖМ/
- Път с трайна настилка

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.176.86 и 68080.176.87 попадат в зона ТЗ допустима на земеделски територии с помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

дата: 31.01.2023 г.

Изготвил:
/ инж. СД Цочев /