

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Входящ №.....С-5847.....
Дата:.....22.11.2023г.....

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ
входящ №.....ДЗ-5.....
дата:.....22.11.2023г.....

Разпределям
за издаване и
създаване от
ПК.УТ, която
да изготви
Сл.Словенце.

22.11.2023г

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Станислав Стоенчев
Кмет на Община Сопот

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-3710/20.07.2023г. за поземлен имот с идентификатор 68080.400.136 по кадастрална карта, гр. Сопот, общ. Сопот 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-4927/02.10.2023г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.400.136 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Неизползвана нива (угар, орница). Имотът е разположен западно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.400.147, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона 65 – земеделски територии с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно застрояване: 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 поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.400.136 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-2336-1/29.09.2023г. 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, решение взето с Протокол IX, т.4 от 24.10.2023г. и заявление вх.№ С-4927/02.10.2023г., 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 поземлен имот с **идентификатор 68080.400.136**, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на нови „УПИ 400.529 – за жилищно строителство“, с площ 1117 кв.м., „УПИ 400.530 – за жилищно строителство“, с площ 1118 кв.м. и , 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 имот с идентификатор 68080.400.136 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 проектанți 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.

Проектът да се изготви в съответствие с ОУП на община Сопот, съгласно който имотът попада в зона 65 – земеделски територии с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно застрояване: височина до 10 м., Пзаст до 50% , Кинт до 1.2 , Позел. над 40%.

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.

Да се представи удостоверение от СГКК за приемане на проекта за изменение на КККР в изпълнение на чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016

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.

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-4927/02.10.2023г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2336-1/29.09.2023г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол IX/ 24.10.2023г.

ВНОСИТЕЛ:

СТАНИСЛАВ СТОЕВЧЕВ

Кмет на Община Сопот

Съгласували:

Мехмед Тухчиев

Секретар

Йордан Кънчев

Главен юрисконсулт

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 68080.400.136 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **1. СИЛВИЯ**
2. НИКОЛА

ЙОРДАНОВА
МАРИНОВ

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 68080.400.136 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Характеристика на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

- ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с застроена площ 200 кв. м., в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор 68080.400.136, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 8 - 12 човека.

Къщата ще се ползва цялгодишно от СИЛВИЯ ЙОРДАНОВА. Района в който се предлага да се изгради обекта, е подходящ за жилищно строителство – наблизо няма вредни производства и несъвместими с инвестиционното намерение дейности.

- ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА /втора/ с застроена площ 200 кв. м., в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор 68080.400.136, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 8 - 12 човека.

Къщата ще се ползва цялгодишно от НИКОЛА МАРИНОВ. Района в който се предлага да се изгради обекта, е подходящ за жилищно строителство – наблизо няма вредни производства и несъвместими с инвестиционното намерение дейности.

Обекта ще е с обща застроена площ 400 кв. м.

Имот № 68080.400.136 е с площ 2392 кв. м., и ще се ползва цялата площ на имота.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият коларски път от /ПИ 68080.400.147/, 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.

Необходима електрическа мощност 40 kW.

В близост до ПИ с идентификатор 68080.400.136 има съществуващ водопровод. 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, ПИ с идентификатор 68080.400.136 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена в близост до източната регулацията на населеното място и на 300 км от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°39'26.54"С 24°44'4.83"И**

Поземлен имот с идентификатор 68080.400.136 е собственост на СТЕФАН ДОМИНОВ

Имотът не е в близост и не засяга елементи от Националната екологична мрежа /НЕМ/.

В близост до имота няма обекти подлежащи на здравна защита.

Имотът не попада 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 68080.400.136 на гр. Сопот;
- 4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;
- 4.2 Плана да създаде 2 бр. 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 дворищната регулация от 3 метра и 5 метра към дъното;
- 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. Фази и етапи на изработване

ПУП да се изработи еднофазно „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. 68080.400.136;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

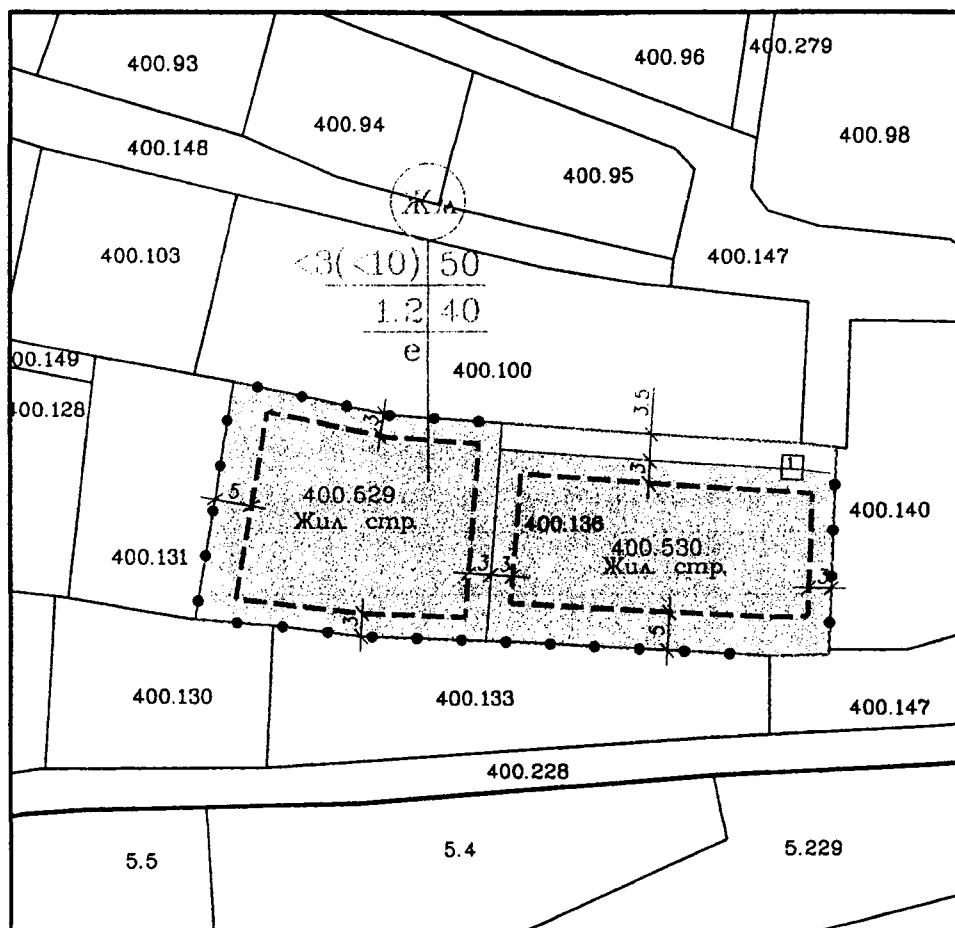
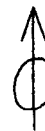
2023 г.
гр. Сопот

Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.400.136
по ККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 400.529 - Жил. стр.,
нов УПИ 400.530 - Жил. стр. и тупична улица



I. Технически показатели на ПИ:

68080.400.136 2392 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 400.529 1117 кв. м.

УПИ 400.530 1118 кв. м.

тупична улица 157 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 инт	минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота	Свързано - с
400.529	ЖМ	Жилищно строителство	<3(<10)			50	1.2	40	●		
400.530	ЖМ	Жилищно строителство	<3(<10)			50	1.2	40	●		

ЛЕГЕНДА:

- - - - - регулационни линии
- - - - - граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- - - - - ограничителна линия на застрояване
- ▭ - - - - Устройствена зона за ниско жилищно застрояване /ЖМ/
- - - - - Второстепенна обслужваща улица

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.400.136, попада в зона 65 на земеделски територии с допустима помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.