

ОБЩНСКИ СЪВЕТ - СОПОТвходящ № ДЗ - 131
дата: 12.11.2024 г.**ДО**
ОБЩНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ*Разпределям за гледане
и обсъждане в ПК „УТ“*

Община Сопот
Общинска администрация
Исходящ № <u>С-6017</u>
Дата: <u>12.11.2024</u> г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**ОТ СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ**
Кмет на община Сопот*12.11.2024 г.
Осман Узун
зам. - председател
на ОБС - Сопот*

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-5730/25.10.2024 г. за поземлени имоти с идентификатори 68080.398.85 и 68080.398.86 по кадастрална карта, гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Бозалан“ представляващи земеделски земи за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ

Фактическо основание/мотиви:

В община Сопот е постъпило Заявление с вх. № С-5730/25.10.2024г. от собственика на имоти с кадастрални идентификатори 68080.398.85 и 68080.398.86 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Бозалан“, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: За земеделски труд и отдиш, Нива, категория на земята: 0. Имотите са разположени северозападно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до тях се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.398.254, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотите попадат в зона Ов – Зона за вилен отдиш, с устройствени показатели: 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 68080.398.85 и 68080.398.86 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-2215-1/21.10.2024г. на РИОСВ – Пловдив относно уведомление за инвестиционно намерение, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Финансова част: За изпълнение на решението по докладната записка не е необходимо изразходването на средства от бюджета на общината.

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).

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН/ЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с гореизложеното, 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 - **приложение 1**.
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 №VIII, т.5 от 01.11.2024г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-5730/25.10.2024г., 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 земеделски земи за процедура за промяна и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващи поземлени имоти с идентификатори **68080.398.85 и 68080.398.86**, местност „Бозалан“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обединяване и обособяване на нов „УПИ 398.613 – жилищно строителство“, с площ 1300 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 68080.398.85 и 68080.398.86 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 проектанتي и да отговаря на изискванията на Наредба №8/ 14.06 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба №7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и ЗОЗЗ.

Проектът да се изготви в съответствие с ОУП на община Сопот, съгласно който имотите попадат в зона Ов – Зона за вилен отдих, с показатели: височина до 7м., Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел. над 60%.

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. Новообразуваното УПИ да е 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-5730/25.10.2024г.
2. Копие на скици на ПИ – 2бр.
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2215-1/21.10.2024г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол №VIII на ЕСУТ – община Сопот

С. Ш. И.

СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ

Кмет на община Сопот

Съгласували:

Калина Чилингирова

Зам.-кмет на община Сопот

инж. Лило Минчев

Директор дирекция „СА“

Йордан Кънчев

Гл. юристконсулт

Изготвил:

арх. Атанас Дочев

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 ПИ с ид. 68080.398.398.85 и 68080.398.86 местност „Бозалан“ по КKKP на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: С Д Е

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 68080.398.398.85 и 68080.398.86, местност „Бозалан“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

на 2 броя Еднофамилни жилищни сгради. Конструкция - бетонна основа, дървена сглобяема конструкция и керемиден покрив. Обектът ще се ползва за лични нужди – ще се обитават от семейството на Възложителя. Капацитет: за 8 – 16 човека.

Застроена площ на обекта общо около 300 кв. м.

Обекта ще се построи в имот 68080.398.85 и 68080.398.86, гр. Сопот, които е с обща площ 1300 кв. м. - ще се ползва цялата площ на имотите.

Обектът ще се ползва целогодишно, района в който се предлага да се изгради е подходящ за Жилищно строителство – наблизо няма несъвместими с инвестиционното намерение дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият коларски път от запад / 68080.398.254/, 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.

До границата на ПИ с идентификатор 68080.398.85 и 68080.398.86 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, м. "Бозалан", ПИ с идентификатор 68080.398.398.85 и 68080.398.86 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във вилната зона на града, на 1000 м от строителна граница на гр. Сопот и на 1300 м. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°40'4.67"С, 24°44'30.13"И**

Поземлен имот с идентификатор 68080.398.398.85 и 68080.398.86 са собственост на
С Д Е .

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 68080.398.398.85 и 68080.398.86 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде 1 бр. УПИ – 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 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;

НЕОБХОДИМА ЕЛЕКТРИЧЕСКА МОЩНОСТ 10kW.

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. 68080.398.398.85 и 68080.398.86;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

/.

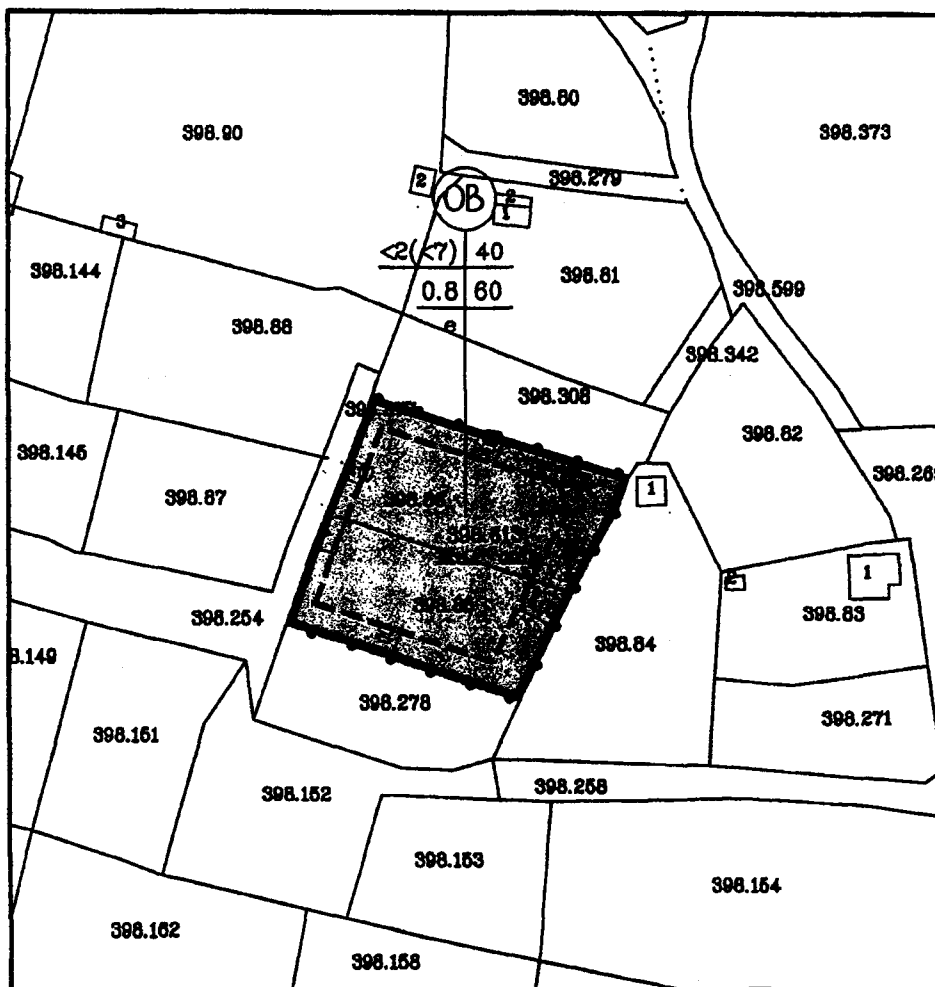
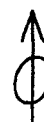
2024 г.
гр. Сопот

Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ЛУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.398.85 и 68080.398.86 м.Бозалан
по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 398.613 - Жил. стр.



I. Технически показатели на ПИ:

68080.398.85 600 кв. м.

68080.398.86 700 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 398.613 1300 кв. м.

III. Градоустроителни показатели на посекции УПИ:

Номър на посекцията	Устройствена зона	Плътност на застрояване с устройствено предложение	Етажност (височина в м)		Градоустроителни параметри			Начин на застрояване	
			максимална	височина "от-до"	плътност на застрояване	K ind	максимална застроявана площ	Свободно - е	Свързано в дясно - е
398.613	Об	Високо 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 /Об/

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.398.85 и 68080.398.86, попадат в зона Об - Зона за вилен отдих

дата: 24.10.2024 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /