

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТвходен № Д.З-160дата: 10.03.2025 г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

*Разпределям за гледане
и обсъждане в ПК „УТ“.*

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-1278</u>
Дата: <u>10.03.</u> 20 <u>25</u> г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от **СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ**
Кмет на община Сопот

*Иван Якимовски
Зам.-председател ОБС*

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-6364/02.12.2024 г. за поземлени имоти с идентификатори 00480.122.2 и 00480.122.3 по кадастрална карта, с. Анево, общ. Сопот, 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-6364/02.12.2024 г. от собственика на имоти с кадастрални идентификатори 00480.122.2 и 00480.122.3 по кадастрална карта (КК), с. Анево, общ. Сопот, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Ниви, категория на земята: 8. Имотите са разположени северно от строителните граници на с. Анево. Достъпът до тях се осъществява от ПИ с идентификатор 00480.122.32, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотите попадат в Зона 16 - земеделски територии с допустима промяна на предназначението за жилищно строителство, с устройствени показатели: 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 00480.122.2 и 00480.122.3 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 Решение № Пд-ОС-9/10.02.2025г. на РИОСВ – Пловдив относно преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие, съгласно което е съгласувано инвестиционното предложение на възложителя.

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 ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ 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 №IX, т.10 от 11.12.2024г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-6364/02.12.2024г., 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 00480.122.2 и 00480.122.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Анево, общ. Сопот за обособяване на нови „УПИ 122.57 – жилищно строителство“, с площ 556 кв. м., „УПИ 122.58 – жилищно строителство“, с площ 557 кв. м. и „УПИ 122.59 – жилищно строителство“, с площ 557 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 00480.122.2 и 00480.122.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Анево, общ. 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 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 16 - земеделски територии с допустима промяна на предназначението за жилищно строителство, с устройствени показатели: 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.

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-6364/02.12.2024г.
2. Копие на скици на ПИ – 2бр.
3. Копие на договор за продажба на общински имот – 2бр.
4. Копие на Решение № Пд-ОС-9/10.02.2025г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол №IX на ЕСУТ – община Сопот

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. 00480.122.2 и 00480.122.3 по КККР на с. Анево, общ. Сопот.

Възложител: **М** **Х** **М**

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 ид. 00480.122.2 и 00480.122.3 по КККР на с. Анево, общ. Сопот - образуват се нов УПИ 122.57, нов УПИ 122.58 и нов УПИ 122.59.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

на 3 броя Еднофамилни жилищни сгради с Капацитет: за 8 – 16 човека.

Застроена площ на обекта общо около 400 кв. м.

Обекта ще се построи в имоти 00480.122.2 и 00480.122.3, с. Анево, които са с обща площ 1670 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 изток / 00480.122.32/, общинска публична собственост. По този начин е осигурен и необходимия достъп при нужда и на противопожарните автомобили.

3. Обхват на ПУП

Местоположение: с. Анево, община Сопот, , ПИ с ид. 00480.122.2 и 00480.122.3 по КККР на с. Анево. Площадката е разположена във Вилната зона на населеното място, на 2 км от строителна граница на с. Анево и на 2 км. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°40'28.99"С, 24°43'57.52"И**

Поземлени имоти с ид.00480.122.2 и 00480.122.3 са собственост на М Х
М

Имотът попада в защитен зона по Натура 2000 - Централен Балкан - буфер (BG0001493)
Заповед: РД-272/31.03.2021г.

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 00480.122.2 и 00480.122.3 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е по чл.17 от ЗУТ;

4.2 Плана да създаде 3 бр. равноплощни парцели - нов УПИ 122.57, нов УПИ 122.58 и нов УПИ 122.59 – с 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 - 3 метра от регулацията.

5.4 Режим 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.

НЕОБХОДИМА ЕЛЕКТРИЧЕСКА МОЩНОСТ 20kW.

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:

- Скица на имот с ид. 00480.122.2 и 00480.122.3;
- Документ за собственост;
- Пълномощно.

2024 г.
гр. Сопот

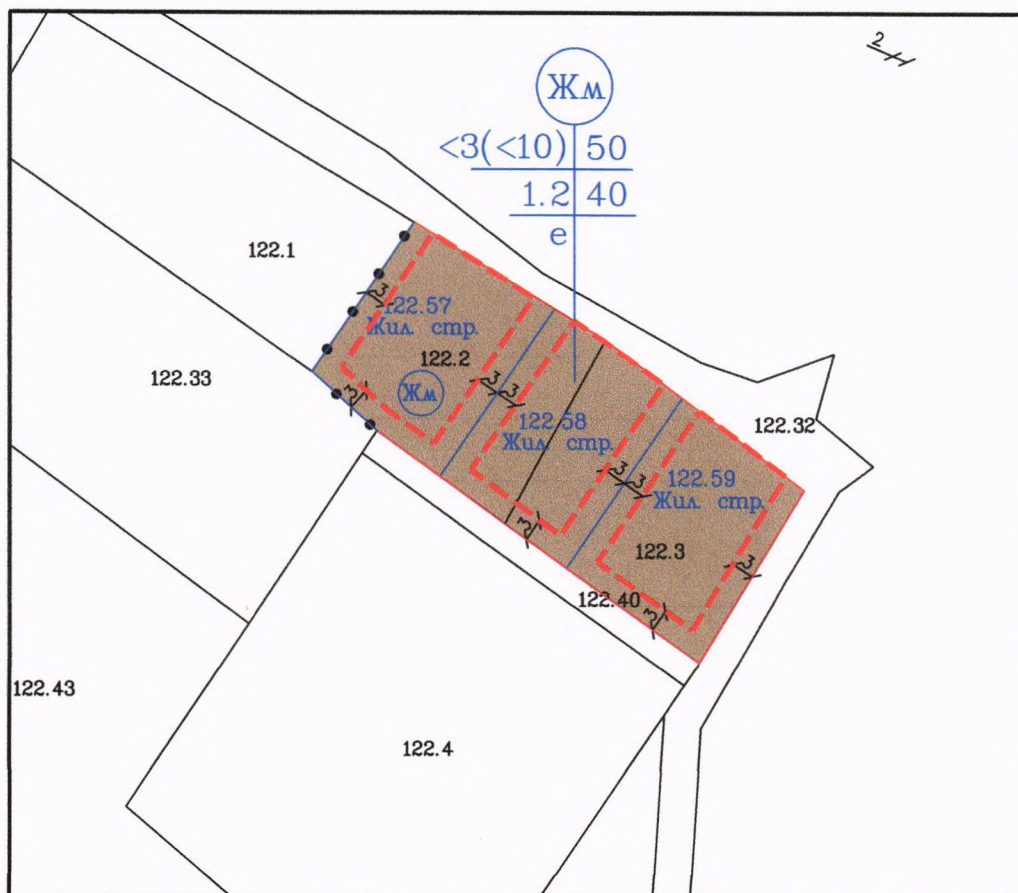
Изготвил:



СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.00480.122.2 и 00480.122.3
по КККР на с. Анево, общ. Сопот - създава нов УПИ 122.57 - Жил. стр.,
нов УПИ 122.58 - Жил. стр. и нов УПИ 122.59 - Жил. стр.,



I. Технически показатели на ПИ:

00480.122.2 806 кв. м.
00480.122.3 864 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 122.57 556 кв. м.
УПИ 122.58 557 кв. м.
УПИ 122.59 557 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"	плътност на застрояване	К инт	минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота-д	Свързано - с
122.57	ЖМ	Жил. стр.		<3(<10)		50	1.2	40	●		
122.58	ЖМ	Жил. стр.		<3(<10)		50	1.2	40	●		
122.59	ЖМ	Жил. стр.		<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/

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.00480.122.2 и 00480.122.3, попадат в зона 17 на земеделски територии с допустима помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

дата: 29.11.2024 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /