

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВХОДЯЩ №: ДЗ-76
ДАТА: 13.08.2020г.

Разпределям за
земле и становище
в АР, УТ!

13.08.2020г.

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ №: С-3998
Дата: 13.08.2020г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов
Кмет на Община Сопот

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-3010/30.06.2020г. за поземлен имот с идентификатор 68080.176.3 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ.Сопот в м."Сарая" представляващ земеделска земя за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗООЗ и ППЗОЗЗ

Фактическо основание/мотиви:

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх. № С-3010/30.06.2020г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.176.3 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. Достъпът до имота се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.176.289, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в територия под №73 „Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство“ / 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 68080.176.3 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 – парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура.

Приложено е писмо с изх. № ОВОС-417-1/31.03.2020 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. Решение №4/10.06.2020г. на комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ

Със скица предложение и задание се предлага:

- урегулиране на ПИ 68080.176.34 по имотни граници, съгласно чл.17 от ЗУТ
- Зона съгласно ОУП-Сопот и устройствени показатели $H \leq 10m$, П застр. 60% , Кинт до 1.2 , Позел над 40%
- Предназначение – за жилищно строителство

Скицата предложение ведно със заданието са разгледани на ЕСУТ към община Сопот и е констатирано:

- Представеното решение за урегулиране на ПИ 176.3 не предвижда бъдещото разширяване на пътя.
- Възпрепятства се бъдещото урегулиране на ПИ 176.6, като се създава пречка за достъп до имота.
- Имотът се намира в непосредствена близост (13м.) със строителните граници на гр. Сопот в зона с имоти с променено предназначение, от което следва, че урбанизирането на тази територия предстои.
- В правила и норми към ОУП – Сопот за съответната територия се предвижда Пзаст мах 50%

Във връзка с направените констатации и след разискване ЕСУТ при община Сопот представя следното

СТАНОВИЩЕ:

Представената скица предложение и задание не отговарят на чл. 108, ал.5 от ЗУТ, като не дават възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и кварталите. Възпрепятства се бъдещо развитие на територия, която се намира в непосредствена близост до строителните граници на гр. Сопот и следователно се очаква постепенното ѝ урегулиране.

ЕСУТ при община Сопот предлага начина на урегулиране на поземления имот да бъде по правилата на чл.16 от ЗУТ, като се предвиди част от имота за изграждане на пътна инфраструктура и се даде възможност за достъп до ПИ с ИД 68080.176.6

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с гореизложеното, моля Общински съвет – Сопот да се произнесе със становище относно начина на урегулиране на поземлен имот 68080.176.3:

Вариант 1

По имотни граници и в съответствие с представената скица предложение съгласно чл.17 от ЗУТ

Вариант 2

В съответствие със становище на ОЕСУТ , съгласно по чл. 16 от ЗУТ, като се предвиди част от имота за изграждане на пътна инфраструктура и се даде възможност за достъп до съседния ПИ с ИД 68080.176.6

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на задание за изработване на ПУП-ПРЗ- 3 л.
2. Копие на скица - предложение - 1 л

ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на заявление с вх.№ С-3010/30.06.2020г.– 1 л.
2. Копие на пълномощно- 1 л.

3. Копие на скица ПИ- 1 л.
4. Копие на нотариален акт – 2 л.
5. Копие на писмо с изх. № ОВОС-417-1/31.03.2020 г. на РИОСВ – Пловдив – 2 л.
6. Копие на Решение на комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ- 1 л.
7. Препис – извлечение от Протокол IV/ 21.07.2020г. – 1 л.

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН

ДОЙНОВ

Кмет на Община Сопот



Съгласували:

1. инж.Николай Новаков
Зам.Кмет на Община Сопот

2. Йордан Кънчев
Главен юрисконсулт

Изготвил:

арх.Христина Стефанова
Главен архитект

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 68080.176.3 местност „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **ДАНАИЛ** **ВЕЛЕВ**

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 68080.176.3, местност „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - образува се УПИ 176.3, съставляващо ПИ с идентификатор № 68080.176.3 местност „Сарая“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА – основно застрояване и ГАРАЖ, БАРБЕКЮ и др. - допълващо застрояване в границите на собствения си поземлен имот с идентификатор 68080.176.3, **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.

Имот № 68080.176.3 е с площ 1191 кв. м. и ще се ползва цялата площ на имотът.

Обектът ще е със застроена площ до 500 кв. м.

Къщата ще се ползва целогодишно, района в който се предлага да се изгради обектът 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 от запад /ПИ 68080.176.289/, 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 68080.176.3 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

Местоположение: гр. Сопот, община Сопот, м. "Сарая", ПИ с идентификатор 68080.176.3 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив. Площадката е разположена на източната строителна на гр. Сопот и на 600 м. от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – 42°39'23.58"N, 24°45'55.93"E

Поземлен имот с идентификатор 68080.176.3 е собственост на Данаил Велев.

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 нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.

Обекта ще се реализира в непосредствена близост от населеното място - площадката е разположена на източната строителна на гр. Сопот и на 600 м. от Републиканската пътна мрежа.

4. Изисквания към Плана за регулация

4.1 Плана за регулация да се изработи в обхвата на ПИ с идентификатор 68080.176.3 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е по имотни граници;

4.2 Плана да създаде УПИ 176.3 – 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;
- 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 двуфазно, като „Предварителен“ и „Окончателен проект“, в съответствие с чл. 46(4) от Наредба № 8, в мащаб М 1:1000.

При положение, че Предварителният проект за ПУП-ПРЗ се съгласува и одобри без забележки няма да се изработва Окончателен проект.

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. 68080.176.3;
- документ за собственост;
- Писмо от РИОСВ- Пловдив;
- Одобрена площадка за застрояване от ОД“З“-Пловдив;
- пълномощно.

2020 г.
гр. Сопот

Изготвил:
16

