

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

входящ № ДЗ - 338
дата: 03.01.2023 г.

Община Сопот
Общинска администрация
Исходящ № <u>С-8</u>
Дата: <u>03.01.2023 г.</u>

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов

Кмет на Община Сопот

Разпределям за
гледање и изготвяне
на становище от
ПК.УТ. 03.01.2023г

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх.№ С-6294/08.12.2022г. за поземлени имоти с идентификатори 68080.176.169, 68080.176.110, 68080.176.111, 68080.176.112 по кадастрална карта, гр.Сопот, общ. Сопот в м. „Сарая” представляващи 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-6294/08.12.2022г. от собствениците на имоти с кадастрални идентификатори 68080.176.169, 68080.176.110, 68080.176.111, 68080.176.112 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Сарая”, с трайно предназначение на териториите: Земеделски, начин на трайно ползване: Ниви, категории на земята: 8. Имотите са разположени източно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до тях ще се осъществява от новопроектирана улица-тупик, която ще ги свързва с ПИ с идентификатор 68080.104.135, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община имотите попадат в зона Жм – Зона за ниско жилищно застрояване с 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 68080.176.169, 68080.176.110, 68080.176.111, 68080.176.112 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.

Представени са предварителни договори по чл. 15, ал.3 от ЗУТ от 18.08.2022г. за замяна и предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ от 18.08.2022г. за продажба.

Приложени са писма с изх. № ОВОС-2595-1/03.11.2022 г. и № ОВОС-2596-1/03.11.2022 г на РИОСВ – Пловдив относно уведомления за инвестиционно намерение, съгласно които 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, становище на Главния архитект на община Сопот и заявление с вх.№ С-6294/08.12.2022г., Общински съвет – Сопот.

Р А З Р Е Ш А В А:

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 земеделска земя за процедура за промяна и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващи поземлени имоти с идентификатори **68080.176.169, 68080.176.110, 68080.176.111, 68080.176.112**, местност „Сарая“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Сопот за обособяване на нови „УПИ 176.195 – за жилищно строителство и селскостопанска постройка“, с площ 745 кв.м., „УПИ 176.652 – за жилищно строителство и селскостопанска постройка“, с площ 1404 кв.м. и „тупичен път“, с площ 163 кв. м. , съгласно скица-предложение, *приложение 2* към настоящето 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 68080.176.110 и част от имоти с идентификатори 68080.176.169, 68080.176.111, 68080.176.112 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.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 и селскостопанска постройка**“, „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.

Переписката 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 №3б 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.

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

Новообразуваните УПИ да са с размери, отговарящи на чл.19, ал.1 от ЗУТ.

Да се представят трасировъчни данни и площи на новообразуваните 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. 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-6294/08.12.2022 г.
2. Копие на скици ПИ
3. Копие на нотариален акт №127, том II, рех. № 5087, дело № 282 от 30.11.2018г.
4. Копие на нотариален акт №81, том II, рех. № 4250, дело № 204 от 22.07.2019г.
5. Копие на нотариален акт №171, том II, рех. № 3941, дело № 353 от 24.07.2018г.
6. Копия на предварителни договори по чл. 15, ал.3 от ЗУТ – 2бр. от 18.08.2022г.
7. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2595-1/03.11.2022 г. на РИОСВ – Пловдив
8. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2596-1/03.11.2022 г. на РИОСВ – Пловдив
9. Копия на пълномощни – 4бр.
10. Становище на Главния архитект на 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 ПУП- План за регулация и застрояване, във връзка с промяна на предназначението на земеделските земи по реда на Глава пета от ЗОЗЗ, в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.176.169, 68080.176.110, 68080.176.111 и 68080.176.112 м.Сарая по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот

Възложител: **1. ГЕОРГИ
2. СНЕЖАНА
3. КРАСИМИР
4. ИВАНКА**

**СОТИРОВ
ПЕТРОВА
ПЕТРОВ
СОТИРОВА**

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО И СЕЛСКОСТОПАНСКА ПОСТРОЙКА“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.176.169, 68080.176.110, 68080.176.111 и 68080.176.112 м.Сарая по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, създава УПИ 176.195 за Жил. стр. и селск. сгр., УПИ 176.652 за Жил. стр. и селск. сгр. и тупичен път.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

- 1. ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена площ 100 кв. м., в границите на поземлен имот с идентификатор 68080.176.110 (нов УПИ 176.195), **НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ** - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Къщата ще е за едно семейство и гости - капацитет до 8 - 12 човека.

и

ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА със застроена площ 100 кв. м., в границите на поземлен имот с идентификатор 68080.176.112 (нов УПИ 176.652), **НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ** - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Къщата ще е за едно семейство и гости - капацитет до 8 - 12 човека.

Района в който се предлага да се изгради обектите, е подходящ за жилищно строителство – наблизно няма вредни производства и несъвместими с инвестиционното намерение дейности.

2. СЕЛСКОСТОПАНСКА ПОСТРОЙКА със застроена площ 150 кв. м., в границите на поземлен имот с идентификатор 68080.176.110 (нов УПИ 176.195), до 10 метра височина Конструкцията ще е метална с термопанели и метален покрив. Сградата ще се ползва за съхраняване на готова земеделска продукция и инвентар.

и

СЕЛСКОСТОПАНСКА ПОСТРОЙКА със застроена площ 150 кв. м., в границите на поземлен имот с идентификатор 68080.176.112 (нов УПИ 176.652), до 10 метра височина Конструкцията ще е метална с термопанели и метален покрив. Сградата ще се ползва за съхраняване на готова земеделска продукция и инвентар.

Обектите ще са с обща застроена площ 500 кв. м.

За достъп до обектите ще се проектира нова тупична улица, която ще ги свързва със съществуващият местен път от юг /ПИ 68080.104.135/, 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 обектите 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.

В близост до обектите има съществуващ водопровод. Няма нужда от изграждане на довеждащ водопровод.

Отпадните води са битови и ще се заустват в съществуващата канализация на града.

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 да се изработи в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.176.169, 68080.176.110, 68080.176.111 и 68080.176.112 м.“Сарая” по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив, одобрени със зап.№ РД-18-8/ 11.03.2011 г. на ИД на АГКК.

4. Изисквания към Плана за регулация

- 4.1 Плана за регулация да се изработи в обхвата на ПИ с ид.68080.176.169, 68080.176.110, 68080.176.111 и 68080.176.112 м.“Сарая” по КККР на гр. Сопот;

- 4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;
- 4.2 Плана да създаде нов УПИ 176.195 – отреждане: Жилищно строителство, нов УПИ 176.652 – отреждане: Жилищно строителство и тупична улица;
- 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 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:

- актуални скици;
- документи за собственост;
- предварителен договор по чл.15 от ЗУТ;
- Писма от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощни.

2022 г.
гр. Сопот

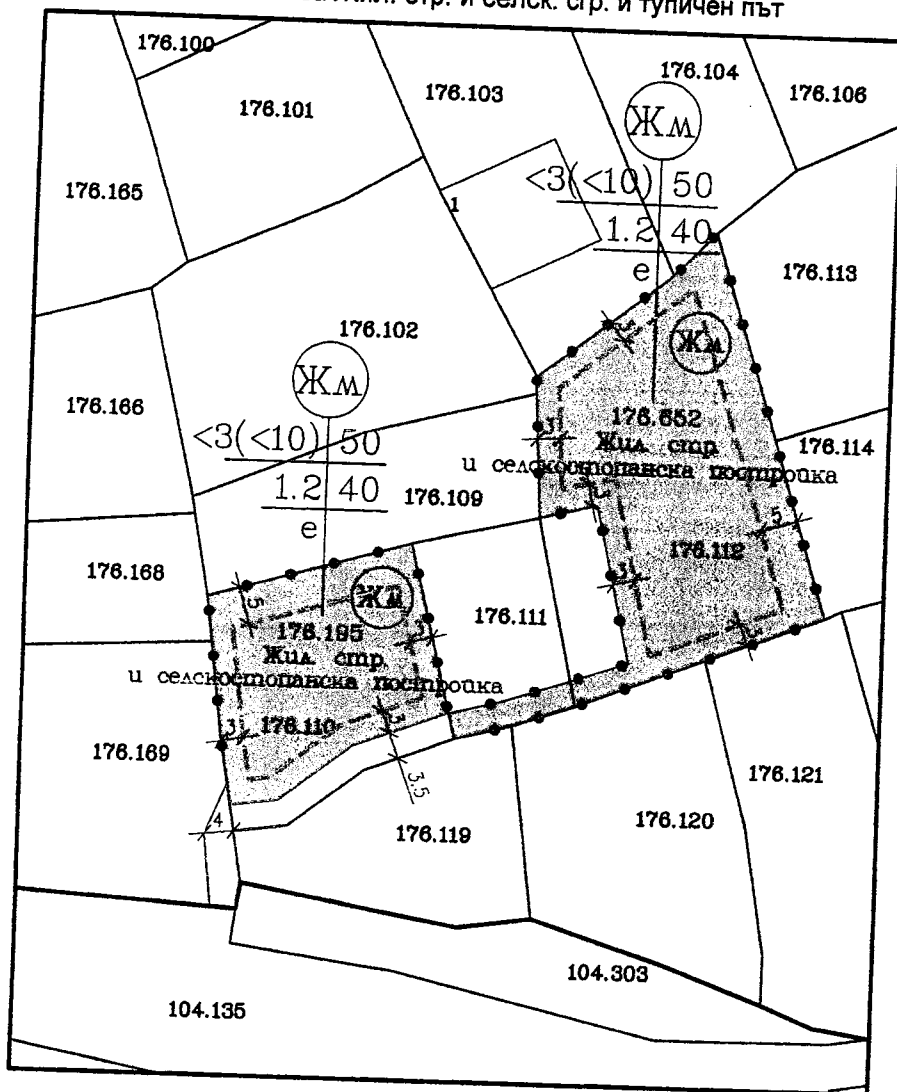
Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/



в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.176.169, 68080.176.110, 68080.176.111 и 68080.176.112 м.Сарая по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, създава УПИ 176.195 за Жил. стр. и селск. стр., УПИ 176.652 за Жил. стр. и селск. стр. и тупичен път



I. Технически показатели на ПИ:

68080.176.169	1104 кв. м.
68080.176.110	858 кв. м.
68080.176.111	436 кв. м.
68080.176.112	1517 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 176.195	745 кв. м.
УПИ 176.652	1404 кв. м.
тупичен път	163 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на поземлен имот /мили 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 - в
176.195	ЖМ	Жил. стр. и селск. стр.	$\le 3(<10)$		50	1.2	40	•		
176.652	ЖМ	Жил. стр. и селск. стр.	$\le 3(<10)$		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/
- Второстепенен обслужващ път

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ, попадат в зона 73 на земеделски територии с допустима помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

дата: 21.11.2022 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /