

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

входящ № ДЗ - 385
дата: 30.05.2023г.

Разпределям за
глеждане и обсъждане
от ПК „УТ“ която
да изготви Становище.
30.05.2023г. /

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-2810</u>
Дата: <u>30.05.2023г.</u>

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Деян Дойнов

Кмет на Община Сопот

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект за ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-2414/ 03.05.2023г. за поземлен имот с идентификатор 00480.24.7 по кадастрална карта, с. Анево, 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-2414/03.05.2023г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 00480.24.7 по кадастрална карта (КК), с. Анево, общ. Сопот, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 8. Имотът е разположен западно от строителните граници на с. Анево. За достъп до него ще се използва транспортен достъп чрез право на преминаване през ПИ с идентификатор 00480.24.8, който е с начин на трайно ползване /НТП/ „нива“, частна собственост в тази връзка е приложен договор за учредяване на безсрочно правото на преминаване през чужд поземлен имот, сключен на основание чл. 192 от ЗУТ.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в територия под № 34 - „Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за многофункционално ползване“ / Пзаст до 60% , Кинт до 2 , Позел над 30%

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 00480.24.7 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-44/21.12.2022 г.на РИОСВ – Пловдив относно преценяване на вероятната степен на отрицателно въздействие, съгласно което е съгласувано инвестиционното предложение на възложителите.

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, договор за учредяване право на преминаване през чужд имот №182, том 4, рег.1190 от 24.04.2023г. и заявление с вх.№ С-2414/03.05.2023г., Общински съвет – Сопот

Р А З Р Е Ш А В А:

Да се изработи Подробен устройствен план /ЛУП/ - 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, представляващ поземлен имот с идентификатор **00480.24.7 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Анево, общ. Сопот за обособяване на нов „УПИ 24.7 – за жилищно строителство“, с площ **2025** 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 имот с идентификатор 00480.24.7 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Анево, общ. 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 проектанти 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 съобрази с ОУПО-Сопот, съгласно който ПИ 00480.24.7 попада в територия под № 34 - „Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за многофункционално ползване“ / Пзаст до 60% , Кинт до 2 , Позел над 30%

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.

Новообразуваният УПИ да е с размери, отговарящи на чл.19, ал.1 от ЗУТ.

Да се представят трасировъчни данни и площи на новообразуваният 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-2414/03.05.2023г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на договор за учредяване право на преминаване
5. Копие на пълномощно
6. Становище на Гл. архитект

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.00480.24.7 по КККР на с. Анево, общ. Сопот

Възложител: **„ЩЕРЕВ ОИЛ ГРУП“ ЕООД**

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 00480.24.7 по КККР на с. Анево, общ. Сопот, създава УПИ 24.7 за Жил. стр.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Характеристика на инвестиционното предложение:

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 собственият си поземлен имот с идентификатор 00480.24.7, **НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ** - до 10 метра, до три етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обекта ще е за едно семейство и гости - капацитет до 8 - 12 човека.

Имот № 00480.24.7 е с площ 2025 кв. м., и ще се ползва цялата площ на имота.

Обекта ще е със застроена площ до 250 кв. м.

Къщата ще се ползва целогодишно. Района в който се предлага да се изгради обекта, 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 - Транспортен достъп чрез право на преминаване през ПИ с ид.00480.24.8, обслужващ ПИ с ид.00480.24.7, с. Анево, общ. Сопот

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.

В близост до ПИ с идентификатор 00480.24.7, 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 изградят 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. 00480.24.7 по КККР на с. Анево, 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. 00480.24.7 по КККР на с. Анево;
- 4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;
- 4.2 Плана да създаде нов УПИ 24.7 – 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 предвиденията 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 (Смф), 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:

- актуална скица;
- документ за собственост;
- предварителен договор за право на преминаване;
- Писма от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

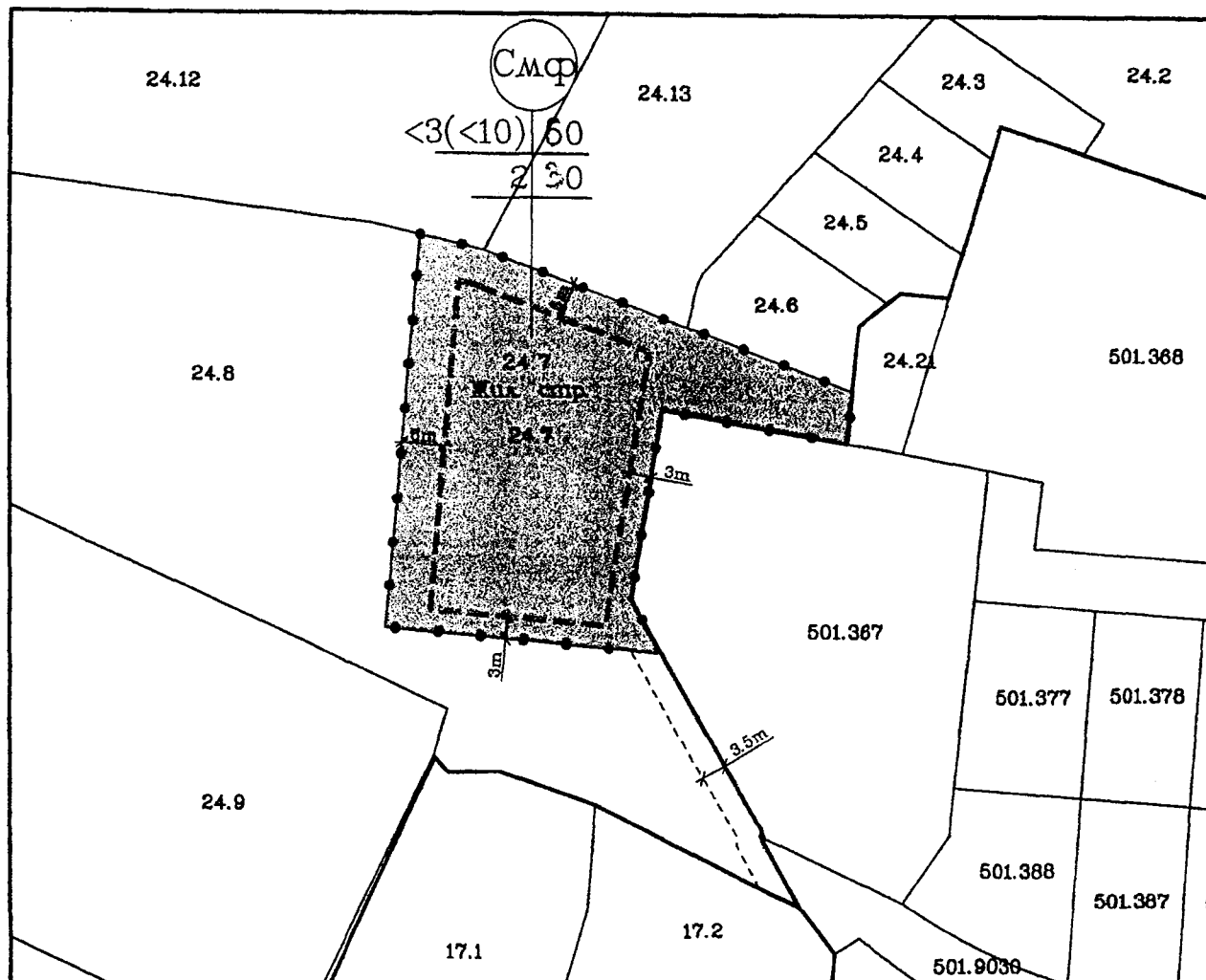
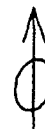
2023 г.
гр. Сопот

Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.00480.24.7
по КККР на с. Анево, общ. Сопот, създава нов УПИ 24.7 за "Жилищно строителство"



ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване
- Сервитутна граница на транспортен достъп чрез право на преминаване през ПИ с ид.00480.24.8 обслужващ ПИ с ид.00480.24.7, с. Анево, общ. Сопот
- Смесена многофункционална Устройствена зона /Смф/
- Транспортен достъп чрез право на преминаване през ПИ с ид.00480.24.8, обслужващ ПИ с ид.00480.24.7, с. Анево, общ. Сопот

I. Технически показатели на ПИ:

00480.24.7 2025 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 24.7 2025 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"	пълнота на застрояване	К инт	минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота - а	Свързано - с
24.7	Смф	Жилищно строителство		<math><3(<10)></math>		60	.2	30	•		

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.00480.24.7, попада в зона 34 на земеделски територии с допустима помяна на предназначението за многофункционално ползване

дата: 28.12.2022 г.

Изготвил:
/ ирк. Ст. Цочев /