

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТвходящ № ДЗ-67дата: 16.05.2024 г.**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ****Община Сопот****Общинска администрация**Изходящ № С-2788Дата: 16.05.2024 г.**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА****от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот**

Разпределям за
глеждане и обсъждане
от ПК, УГ, която да
изготви становище.

16.05.2024 г.

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-1636/21.03.2024 г. за поземлен имот с идентификатор 68080.122.35 по кадастрална карта, гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Малкия друм” 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-1636/21.03.2024 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.122.35 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Малкия друм”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 8. Имотът е разположен източно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.122.125, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Смф – Смесена многофункционална устройствена зона, с устройствени показатели: Пзаст до 60% , Кинт до 2.0 , 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 68080.122.35 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-022/11.07.2019г. 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).

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Във връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет – Сопот да вземе следното,

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 №III, т.10 от 19.04.2024г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-1636/21.03.2024г., 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 земеделска земя за процедура за промяна и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващ поземлен имот с идентификатор 68080.122.35, местност „Малкия друм“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обособяване на нов „УПИ 122.35 – автосалон, офис“, с площ 2050 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 68080.122.35 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот от земеделска земя по смисъла на ЗСПЗЗ в урегулиран поземлен имот (УПИ) за застрояване, като се предвижда предназначението му да бъде за „автосалон, офис“, „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, 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 имотът попада в зона Смф – Смесена многофункционална устройствена зона: височина до 10м., Пзаст до 60% , Кинт до 2.0 , 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.

Проектът ПУП-ПРЗ да се представи във цифров вид на СД.

Проектът да се изработи при спазване на чл.60 от ЗУТ Машаб 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.1246, ал.2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и не подлежи на оспорване, на основание чл.1246, 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-1636/21.03.2024г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на Решение № Пд-ОС-022/11.07.2019г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол №III 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. юриконсулт

Изготвил:
арх. Атанас Дочев
Главен архитект

ЗАДАНИЕ

по чл. 125 ал.1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/

за обема и съдържанието на проучвателните и проектни работи за инвестиционно намерение "Автосалон и офис" зона СМФ

I. Съществуващо положение:

- поземлен имот с ид. 68080.122.35, местност "Малкият друм" по кадастралната карта и кадастрални регистри /КККР/ на град Сопот, община Сопот – земеделска територия, с начин на трайно ползване – „ нива“, намиращ се извън строителните граници на населеното място,
- целият поземлен имот с ид. 68080.122.35, местност "Малкият друм" по кадастралната карта и кадастрални регистри /КККР/ на град Сопот е собственост на възложителя,
- за поземленият имот до момента няма изготвен устройствен план, както и същият попада в рамките на одобрен ОУП в структурна единица 77 в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земята за многофункционално ползване съгласно одобрен проект за изм. на ОУП с решение №15/18.12.2023г.на ОбС Сопот .

II. Обосновка на предложението:

За да се реализира инвестиционното намерение е необходимо изработване на подробен устройствен план с цел промяна на функционалното предназначение на имота за собствени неземеделски нужди по реда на Закона за опазване на земеделските земи и в съответствие на Закона за устройство на територията. В тази връзка следва:

- да се изготви, подробен устройствен план /ПУП/ – план за регулация и застрояване /ПРЗ/ - за промяна на функционалното предназначение и определяне на конкретно предназначение и параметри на застрояването на поземлен имот с ид. 68080.122.35, местност "Малкият друм" по КККР на град Сопот, като в част план за регулация се образува УПИ 122.35- „Автосалон и офис" в местност "Малкият друм" по кадастралната карта и кадастрални регистри на град Сопот, община Сопот, област Пловдив. В част план за застрояване със задължителни и ограничителни линии на застрояване да се предвиди същото, като точното разположение и конфигурация на бъдещите обеми на застрояването, ще бъдат уточнени във фаза „Инвестиционно проектиране“.

- да се проучи и изготви подробен устройствен план - парцеларен план /ПУП-ПШ/ за елементите на техническата инфраструктура /външни връзки за водоснабдяване, електроснабдяване и транспортен достъп /, въз основа на становища и данни от съответните инстанции и експлоатационни дружества, за присъединяване

на вътрешните мрежи и инсталации на обекта с мрежите на техническата инфраструктура, в който се посочват:

- източник на водоснабдяване, място на заустване на отпадъчните води /битови/, посочване съответно на необходимостта от изграждане на собствен водоизточник, на пречиствателни съоръжения, водоплътни изгребни ями и др.

- източник на електроснабдяване - място на присъединяване, заявена мощност и др.

- транспортен достъп до имота - ще се осъществи по местен път с ид. И 68080.122.125 и 68080.123.125 по КККР на гр. Сопот, публична общинска собственост.

- екология, зелена система – да се предвиди минимална площ за озеленяване съгласно нормативните изисквания , към заявлението е предоставено реш.№ПД-Ос 022/2019 РОСВ Пловдив

Ш.Проучвателните и проектните работи на обекта да се изготвят в съответствие на настоящето задание за проектиране и законовите разпоредби, норми и правилници, относими за всяка от частите на ППР, които да са съгласувани с възложителя, като се спазят следните градоустройствени показатели и изисквания:

-устройствена зона – “Смф

-плътност на застрояването /П застр./ - максимум 60%

-коэффициент на интензивност на застрояването /К инт/ - до 2.0

-минимално озеленяване /Позел./ - 30%

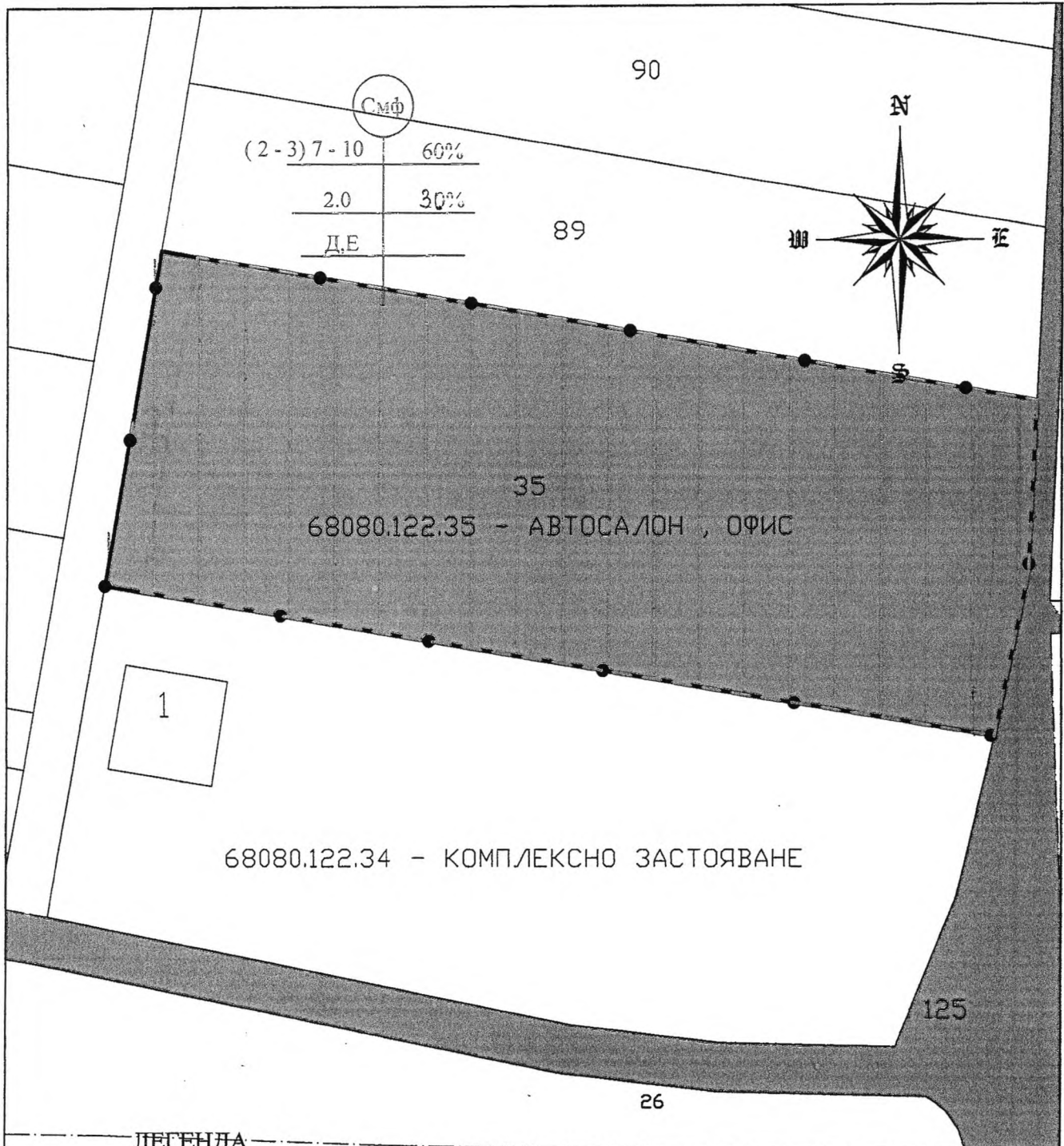
-начин на застрояване - свързано

-характер на застрояване – ниско застрояване / с височина до 10м /.

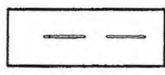


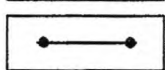
Възложител:

/:Яневи АУТО ЕООД /

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПРЗ
ЗА ПИ 68080.122.35 по КККР на гр.Сопот общ.Сопот
М 1 :1000



ЛЕГЕНДА

-  ограничителна линия на застрояване
-  устройствена зона
-  ПЪТ
-  граница на устройствена зона

Квартал	№ УПИ	Устройствена зона	Възможна етажност	Устройствени параметри			Начин на застрояване	Площ на УПИ
				Пз	Кинт.	Мин. оз. площ		
122	35	Пп	2-3 /7-10/	60%	2.0	30%	Д.Е	2050m ²

Възложител: