

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТвходящ № ДЗ-68дата: 16.05.2024 г.**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ**

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-2791</u>
Дата: <u>16.05.2024 г.</u>

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот**

Разпределям за
гледане и обсъждане
от ПК, УТ, която да
изотви Становище.
16.05.2024 г.

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-2212/15.04.2024 г. за поземлен имот с идентификатор 68080.174.6 по кадастрална карта, гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Над техникума” 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-2212/15.04.2024 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.174.6 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Над техникума”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 8. Имотът е разположен северозападно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.174.272, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Жм – 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 поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.174.6 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 писмо с изх. № ОВОС-666-1/08.04.2024г. на РИОСВ – Пловдив относно уведомление за инвестиционно намерение, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

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.7 от 19.04.2024г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-2212/15.04.2024г., 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 68080.174.6, местност „Над техникума“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обособяване на нов „УПИ 174.6 – жилищно строителство“, с площ 1329 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 68080.174.6 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 „жилищно строителство“, „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, 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 Жм – Зона за жилищно строителство, с показатели: височина до 10м., 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. 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 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-2212/15.04.2024г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-666-1/08.04.2024г. 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

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 поземлен имот с идентификатор 68080.174.6 м Над техникума по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: Г И К

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. 68080.174.6 м. Над Техникума по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - образува се нов УПИ 174.6 съставляващ ПИ с ид. 68080.174.6 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:

ЖИЛИЩНА СГРАДА – основно застрояване до 2 етажа. Конструкция - бетонна основа стоманобетонна конструкция и с керемиден покрив. Обектът ще се ползва целогодишно от семейството на възложителя. Застроена площ до 200 кв. м.

Сгради допълващо застрояване – навес, барбекю и гараж. Конструкция – лека, дървена, с обща застроена площ до 150 кв. м.

Обектът ще се реализира в границите на ПИ с ид. 68080.174.6 по КККР на гр. Сопот, с площ 1329 кв. м. Ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът ще е с обща застроена площ (основно и допълващо застрояване) до 350 кв. м.

Жилищната сграда ще се ползва целогодишно, района в който се предлага да се изгради обектът е подходящ за Жилищно строителство – в близост до града и около него няма несъвместими с инвестиционното намерение дейности.

При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият асфалтов път от юг имот 68080.174.272 - 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.

Обекта е близо до населеното място - имота може се свърже с градската водопроводна мрежа.

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, ПИ с идентификатор 68080.174.6 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена на в местността Над техникума на гр. Сопот и на 800 м от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – 42°39'39.89"С 24°44'52.99"И

Поземлен имот с ид. 68080.174.6 е собственост на П И К

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 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 68080.174.6 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде УПИ 174.6 – 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 дворицната 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;

НЕОБХОДИМА ЕЛЕКТРИЧЕСКА МОЩНОСТ 10kW.

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. 68080.174.6;
- Документ за собственост;
- Становище РИОСВ- Пловдив;
- Пълномощно.

2024 г.
гр. Сопот

7

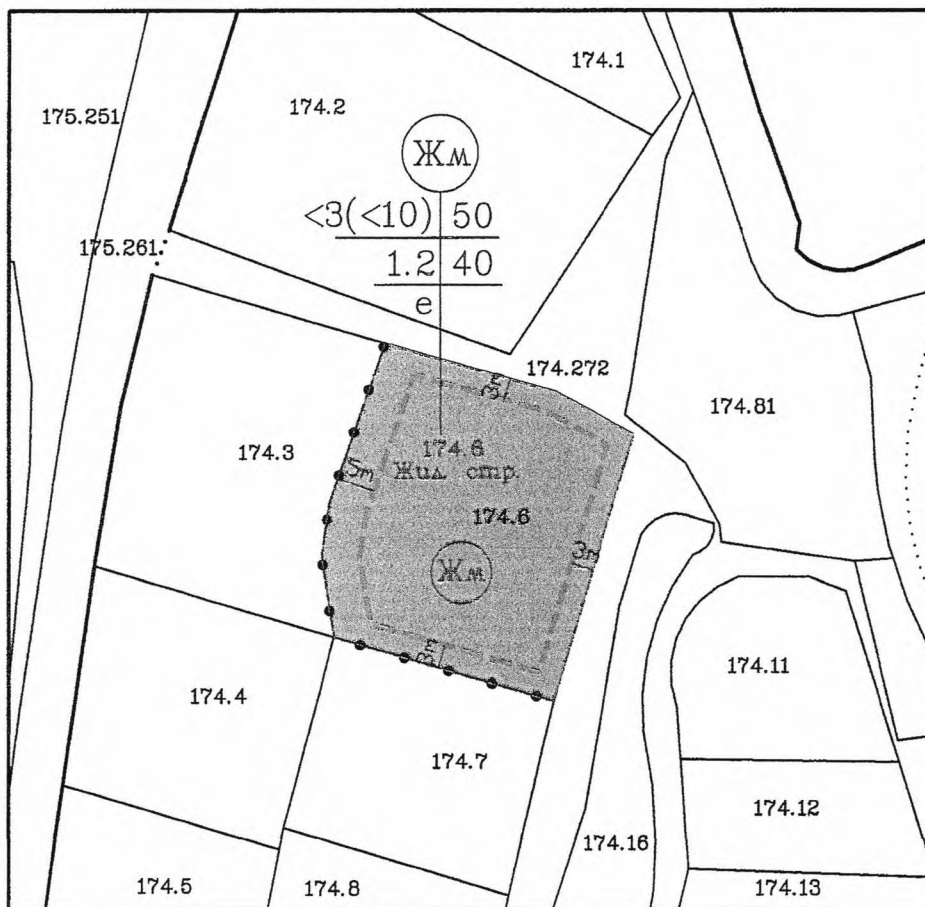
Изготвил:



СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.174.6 м. Над техникума по ККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 174.6 - Жил. стр.



I. Технически показатели на ПИ:

68080.174.6 1329 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 174.6 1329 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"	плътност на застрояване	К инт	минимална зелена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота-д	Свързано - с
174.6	ЖМ	Жилищно строителство		<math><3(<10)</math>		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.68080.174.6, попада в зона 69 на земеделски територии с допустима помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

дата: 15.04.2024 г.

Изготвил: / инж. Ст. Цочев /