

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТвходящ № ДЗ-70дата: 16.05.2024г.**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ**

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-2793</u>
Дата: <u>16.05.2024г.</u>

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

Разпределям за
гласащ и обсъждащ
от ПК, чг, която да
изготви становище
16.05.2024г. /

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-2214/15.04.2024 г. за поземлен имот с идентификатор 00480.38.9 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-2214/15.04.2024 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 00480.38.9 по кадастрална карта (КК), с, общ. Сопот, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Ливада, категория на земята: 8. Имотът е разположен северно от строителните граници на с. Анево, общ. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 00480.120.27, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имота попада в зона 20 - земеделски територии с допустима промяна на предназначението за 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 00480.38.9 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-13/10.04.2024г. 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,

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 - 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.6 от 19.04.2024г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-2214/15.04.2024г., 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 00480.38.9 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Анево, общ. Сопот за обособяване на нов „УПИ 38.9 – жилищно строителство“, с площ 2969 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 00480.38.9 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, 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 20 - земеделски територии с допустима промяна на предназначението 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-2214/15.04.2024г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на Решение № Пд-ОС-13/10.04.2024г. 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. юрисконсулт

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 00480.38.9 по КККР на с. Анево, общ. Сопот.

Възложител: **„ИНДИ ФИЧЪРС“ 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 ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ид. 00480.38.9, по КККР на с. Анево, общ. Сопот - образува се нов УПИ 38.9, съставляващ ПИ с ид. 00480.38.9 по КККР на с. Анево, общ. Сопот, обл. Пловдив.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор **00480.38.9**, до два етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и

Имот № 00480.38.9 е с площ 2969 кв. м., и ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът ще е с обща застроена площ до 100 кв. м.

Особености: До границите на имота има около 2 до 3 броя (широколистни) дървета, всичките те ще се запазят, като част от концепцията на Възложителя за природосъобразен начин на живот, здравословна и екологична среда по близо до природата.

Къщата ще се ползва целогодишно. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият коларски път /ПИ 00480.120.27/, общинска публична собственост.

Ще се направи допълнително проучване относно възможностите за присъединяване на обекта към разпределителната мрежа на енергийният оператор в района, като най - вероятно ще се изгради малка фотоволтаична система, разположена на покрива на къщата – за собствени нужди.

Водата ще се ползва за битови нужди, за тази цел ще се изгради Сондажен кладенец в границите на имота. Параметри на водовземното съоръжение:

- Дълбочина до 10 м.;
- Необходим дебит – 0.30 l/s.;
- Ще се ползва целогодишно.

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: с. Анево, община Сопот, ПИ с идентификатор 00480.38.9 по КККР на с. Анево. Площадката е разположена на в местността Пайталка на с. Анево и на 3 км от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – 42°37'00.3"N 24°56'57.9"E

Поземлен имот с идентификатор 00480.38.9 е собственост на „ИНДИ ФИЧЪРС“ ЕООД. 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.

Имотът попада в защитена зона по Натура 2000 - Защитени зони за местообитания (pSCI/SCI/SAC):

Наименование: Централен Балкан - буфер (BG0001493)

Заповед: РД-272/31.03.2021г.

Номер на ДВ: ДВ бр. 46/01.06.2021г.

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 00480.38.9 на с. Анево;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде УПИ 38.9 – отреждане: Жилищно строителство;

4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране в 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;

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. 00480.38.9;
- Документ за собственост;
- Решение РИОСВ- Пловдив;
- Пълномощно.

2024 г.
гр. Сопот

Л

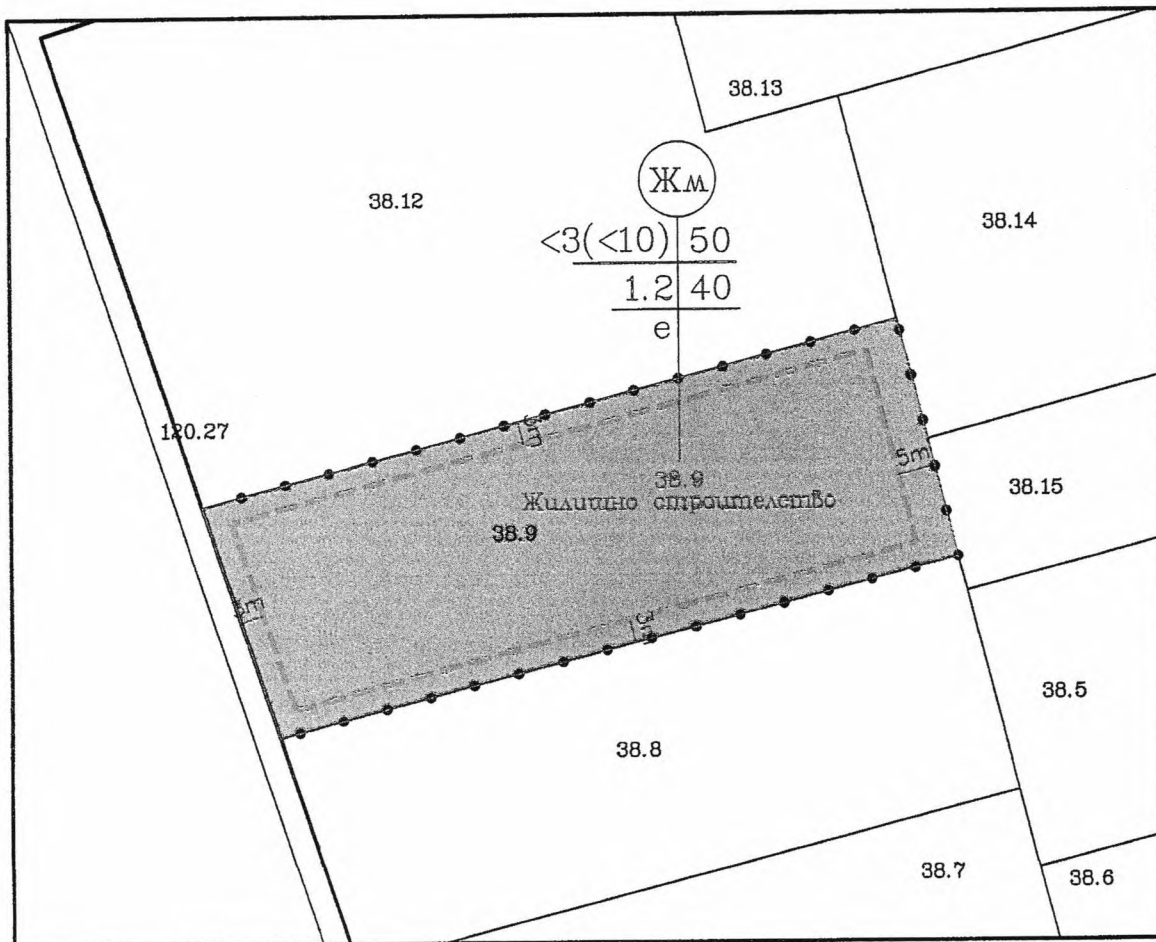
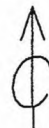
Изготвил:

✓

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.00480.38.9
по КККР на с. Анево, общ. Сопот - създава нов УПИ 38.9 - Жил. стр.



I. Технически показатели на ПИ:

00480.38.9 2969 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 38.9 2969 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на поземлен имот 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 - е	Свързано в два съседни имота - д	Свързано - с
38.9	ЖМ	Жилищно строителство		<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/

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.00480.38.9, попада в зона 20 на земеделски територии с допустима помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

дата: 15.04.2024 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Стоев /