

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

| | |
|------------------------|---------------|
| ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ | |
| входящ № | 43-71 |
| дата: | 16.05.2024 г. |

| | |
|------------------------|---------------|
| Община Сопот | |
| Общинска администрация | |
| Изходящ № | C-2794 |
| Дата: | 16.05.2024 г. |

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ **СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ**
Кмет на община Сопот

Разпределям
за глеждане и обсъждане
от ПК,УТ, която то да
изготви Становище.
16.05.2024 г.

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-2209/15.04.2024 г. за поземлени имоти с идентификатори 68080.406.246 и 68080.406.247 по кадастрална карта, гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Яса тепе“ представляващи земеделски земи за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ

Фактическо основание/мотиви:

В община Сопот е постъпило Заявление с вх. № С-2209/15.04.2024 г. от собственика на имоти с кадастрални идентификатори 68080.406.246 и 68080.406.247 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Яса тепе“, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Ниви, категория на земята: 8. Имотите са разположени източно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до тях се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.406.181, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотите попадат в зона Ов – Зона за вилен одих, с устройствени показатели: височина до 7 м., Пзаст до 40 %, Кинт до 0.8, Позел. над 60 %.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори 68080.406.246 и 68080.406.247 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-587-1/29.03.2024г. 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.9 от 19.04.2024г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-2209/15.04.2024г., 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 земеделски земи за процедура за промяна и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващи поземлени имоти с идентификатори 68080.406.246 и 68080.406.247, местност „Яса тепе“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обособяване на нови „УПИ 406.246 – жилищно строителство“, с площ 481 кв.м. и „УПИ 406.247 – жилищно строителство“, с площ 355 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 имоти с идентификатори 68080.406.246 и 68080.406.247 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“, „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 имотите попадат в зона Ов – Зона за вилен одих, с показатели: височина до 7м., Пзаст до 40% , Кинт до 0.8 , Позел. над 60%.

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. Новообразуваните УПИ да са 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.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-2209/15.04.2024г.
2. Копие на скици на ПИ – 2бр.
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-587-1/29.03.2024г. 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. Ляло 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 68080.406.246 и 68080.406.247 местност „Яса тепе“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **А А 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 идентификатор 68080.406.246 и 68080.406.247, местност „Яса тепе“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА (първа) – основно застрояване и ГАРАЖ, БАРБЕКЮ и др. - допълващо застрояване в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор 68080.406.246, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 10 метра, до два етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 6 - 8 човека.

Имот № 68080.406.246 е с площ 481 кв. м., и ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът в имот 68080.406.246, ще е със застроена площ до 180 кв. м.

ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА (втора) – основно застрояване и ГАРАЖ, БАРБЕКЮ и др. - допълващо застрояване в границите на собственият си поземлен имот с идентификатор 68080.406.247, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 10 метра, до два етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа - бетонна конструкция, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство и гости - капацитет до 6 - 8 човека.

Имот № 68080.406.247 е с площ 355 кв. м., и ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът в имот 68080.406.247, ще е със застроена площ до 120 кв. м.

Двете къщи ще се ползват целогодишно. Района в който се предлага да се изгради обектът, 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 съществуващият коларски път от юг /ПИ 68080.406.181 /, 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.

В близост до ПИ с ид. 68080.406.246 и 68080.406.247 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 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

гр. Сопот, община Сопот, м. "Яса тепе", ПИ с идентификатор 68080.406.246 и 68080.406.247 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във вилната зона на града, на 2 км. от източната строителна граница на гр. Сопот и на 500 м. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°38'47.67"С 24°46'54.80"И**

Поземлен имот с идентификатор 68080.406.246 и 68080.406.247 са собственост на
А А 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 68080.406.246 и 68080.406.247 на гр. Сопот;
- 4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;
- 4.3 Плана да създадат 2 бр. УПИ – отреждане: ЖИЛИЩНО строителство;
- 4.4 Плана да предвиди необходимите места за паркиране и границите на новообразуваните парцели в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.
- 4.5 Проекта да се изработи при спазване на законосъобразност и равнопоставеност.

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 4 метра;
- 5.4 Режима на устройство да е с показатели на устройствена зона (Ов), разписани в Наредба 7 за Правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;

НЕОБХОДИМА ЕЛЕКТРИЧЕСКА МОЩНОСТ 10 kW.

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 на имот с ид. 68080.406.246 и 68080.406.247;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

2024 г.
гр. Сопот

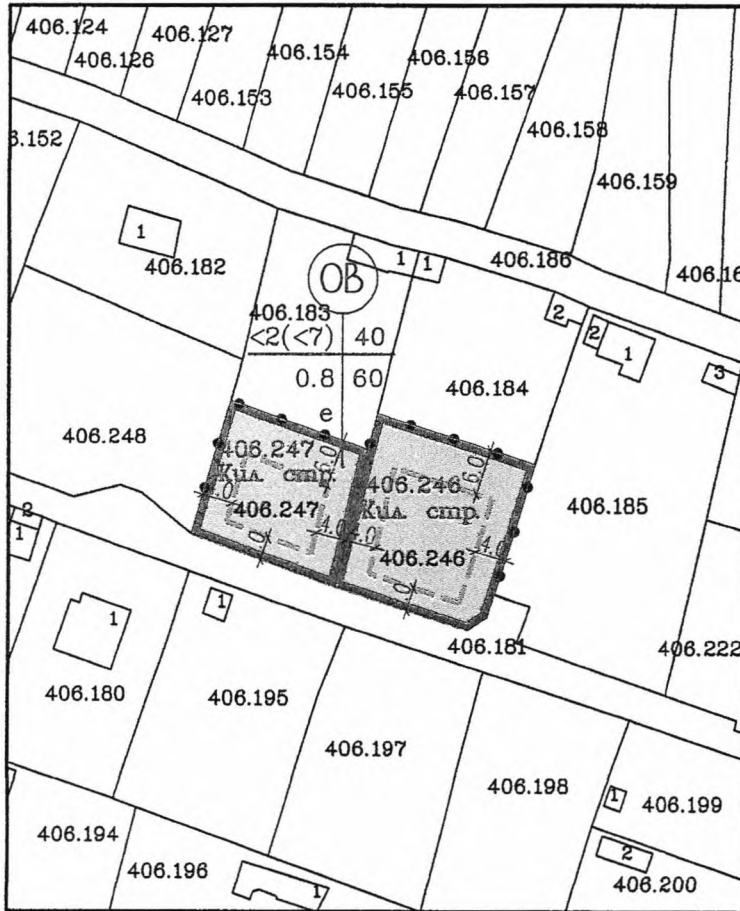
Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/



в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.406.246 и 68080.406.247 м.Яса тепе по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 406.246 за Жил. стр. и нов УПИ 406.247 за Жил. стр.



I. Технически показатели на ПИ:

68080.406.246 481 кв. м.
68080.406.247 355 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 406.246 481 кв. м.
УПИ 406.247 355 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 озеленена площ | Свободно - е | Свързано в два съседни имота - с |
| 406.246 | Ов | Жилищно строителство | | <2(<7) | | 40 | 0.8 | 60 | • | |
| 406.247 | Ов | Жилищно строителство | | <2(<7) | | 40 | 0.8 | 60 | • | |

ЛЕГЕНДА:

- — — — — - регулационни линии
- — — — — — - граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- - - - - - ограничителна линия на основното застрояване
- Вилна зона /Ов/

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.406.246 и 68080.406.247, попадат в зона Ов - Зона за вилен отдих