

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

входящ № ДЗ-86

дата: 19.06.2024 г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № С-3342
Дата: 19.06.2024 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот

Разпределям за
глеране и бобсъждане
от ПК, УТ, която се
изготви становище
19.06.2024 г.

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект за ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-1792/29.03.2024г. за УПИ 406.288 – вилно строителство, УПИ 406.289 – вилно строителство, УПИ 406.290 – вилно строителство, м. „Яса тепе”, в землището на гр. Сопот, одобрени със заповед №РД-09-138/ 14.04.2021г. на кмета на община Сопот, и ПИ 68080.406.291, м. „Яса тепе” по КККР на гр. 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-1792/29.03.2024 г. от собственика на имоти с кадастрални идентификатори 68080.406.288, 68080.406.289 68080.406.290 и 68080.406.291 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Яса тепе”, с трайно предназначение на териториите: Земеделска, начин на трайно ползване: За ниско застрояване – вилно строителство и за ПИ 68080.406.291 - земеделска с начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 8. Имотите са разположени източно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до тях се осъществява от ПИ с идентификатори 68080.406.61 и 68080.406.114, които са с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотите попадат в зона Ов - с височина до 7м., 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 за УПИ 406.288 – вилно строителство, УПИ 406.289 – вилно строителство, УПИ 406.290 – вилно строителство, м. „Яса тепе”, в землището на гр. Сопот и за ПИ 68080.406.291 - 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-521-1/21.03.2024 г. 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. 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 към настоящето решение - **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 №IV, т.8 от 05.06.2024г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление вх.№ С-1792/29.03.2024 г., 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 за **УПИ 406.288, УПИ 406.289, УПИ 406.290 - вилно строителство**, м. „Яса тепе” , в землището на гр. Сопот, съответстващи на ПИ 68080.406.288, ПИ 68080.406.289 и ПИ 68080.406.290 по КККР на гр. Сопот и **ПИ 68080.406.291**, м. „Яса тепе” по КККР на гр. Сопот, представляващ земеделска земя за процедура за промяна на предназначението съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ за създаване на нови УПИ за обект: **„Жилищно строителство“**, съгласно скица-предложение към настоящото решение и парцеларни планове за елементи на техническата инфраструктура – трасета за външно водоснабдяване, канализация и електроснабдяване - **приложение 2.**

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 68080.406.291 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот от земеделска земя по смисъла на ЗСПЗЗ в урегулиран поземлен имот (УПИ) за застрояване, изменение на действащи УПИ 406.288, УПИ 406.289, УПИ 406.290, съответстващи на ПИ 68080.406.288, ПИ 68080.406.289 и ПИ 68080.406.290, м. „Яса тепе”, в землището на гр. Сопот за обособяване на нови УПИ, 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.

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.

Да се представи Удостоверение от СГКК – Пловдив за съгласуване на проекта по реда на Наредба № РД-02-20-5/ 15.12.2016 г. на МРРБ.

Преписката да се изработи върху актуална кадастрална основа, като се окомплектова с геодезическо заснемане, актуални скици и ситуации на имота. С план

схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура да се определят сервитутните им ивици.

Да се представят трасировъчни данни и площи на новообразуваните УПИ.

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 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-1792/29.03.2024г.
2. Копие на скици ПИ – 4бр.
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-521-1/21.03.2024г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол №IV 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- изменение на план за регулация и застрояване частично за УПИ 406.288 - Вил. стр., УПИ 406.289 - Вил. стр. и УПИ 406.290 - Вил. стр., в обхвата на ПИ с ид.68080.406.288, 68080.406.289, 68080.406.290 и 68080.406.291 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 406.288 - Жил. стр., нов УПИ 406.289 - Жил. стр., нов УПИ 406.290 - Жил. стр. и нов УПИ 406.291 - Жил. стр.

Възложител: А М Б

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване частично за УПИ 406.288 - Вил. стр., УПИ 406.289 - Вил. стр. и УПИ 406.290 - Вил. стр., в обхвата на ПИ с ид.68080.406.288, 68080.406.289, 68080.406.290 и 68080.406.291 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обхват на ПУП

Местоположение: ПИ с ид.68080.406.288, 68080.406.289, 68080.406.290 и 68080.406.291 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив. Площадката е разположена в местността ЯСА ТЕПЕ на гр. Сопот и на 1 км северно от път София-Бургас част от Републиканската пътна мрежа.

ПИ с ид.68080.406.288, 68080.406.289, 68080.406.290 и 68080.406.291 са собственост на А М Б

Имотите не са в близост и не засяга елементи от Националната екологична мрежа /НЕМ/.

В близост до имотите няма обекти подлежащи на здравна защита.

Имотите не попадат в защитена територия за опазване на обекти на културното наследство.

Няма трансгранично въздействие.

Няма нова или промяна на съществуваща пътна инфраструктура.

3. Изисквания към Плана за регулация

- 4.1 Плана за регулация да се изработи в обхвата на имот 68080.406.288, 68080.406.289, 68080.406.290 и 68080.406.291 на гр. Сопот;
- 4.2 Регулацията да е по имотни граници в съответствие с чл.17, ЗУТ;
- 4.3 Плана да създаде нов УПИ 406.288 - Жил. стр., нов УПИ 406.289 - Жил. стр., нов УПИ 406.290 - Жил. стр. и нов УПИ 406.291 - Жил. стр. ;
- 4.4 Плана да предвиди необходимите места за паркиране е границите на новообразуваните парцели в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.

4. Изисквания към Плана за застрояване

- 5.1 Плана за застрояване да се изработи съобразно предвижданията на регулацията;
- 5.2 Плана за застрояване да осигурява възможност за свободно и/или свързано застрояване, с минимално отстояние от дворищната регулация от 3 метра.
- 5.3 Режима на устройство да е с показатели на устройствена зона: Ов.
- 5.4 Да се спазят правилата, нормите и ограниченията на действащият ОУП на община Сопот.

Необходима електрическа мощност общо 30 kW.

Необходимо е изграждане на собствен водоизтоник.

5. 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.

Данни и материали предоставени от възложителя:

- Актуални скици;
- Документ за собственост;
- Писмо от РИОСВ- Пловдив;
- Пълномощно.

2024 г.
гр. Сопот

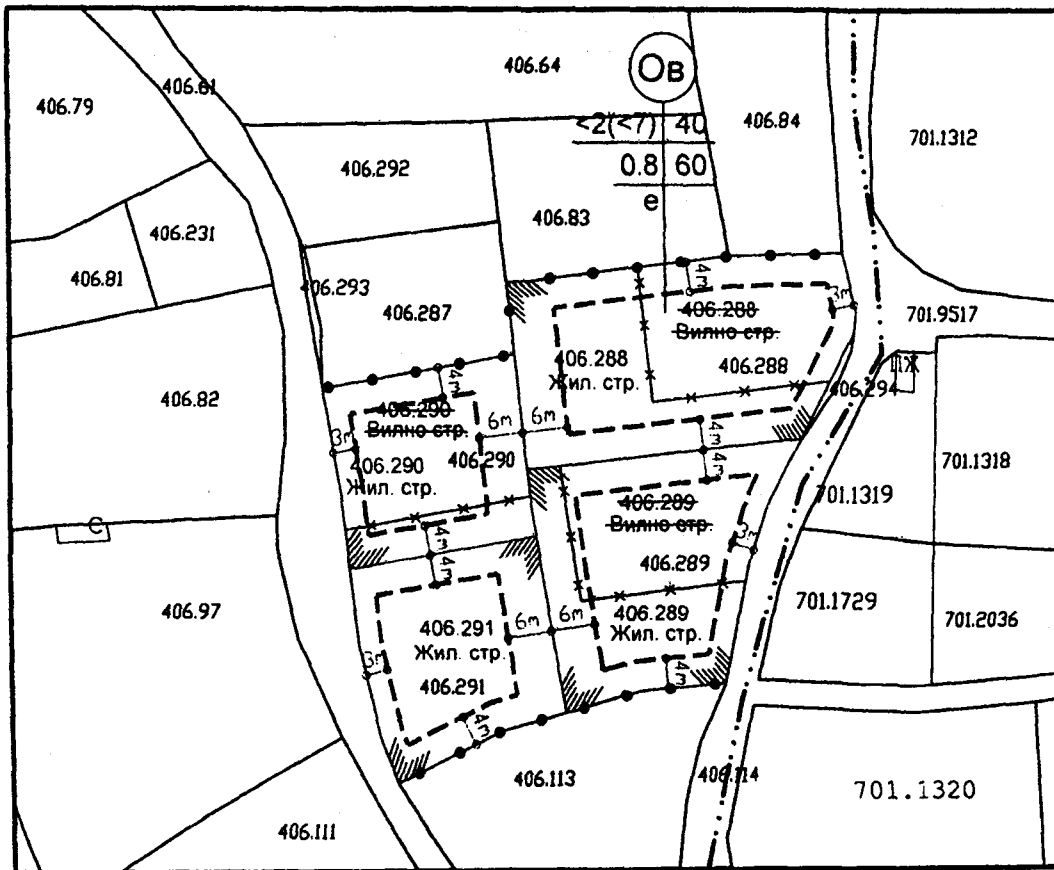
Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ИПРЗ/



частично за УПИ 406.288 - Вил. стр., УПИ 406.289 - Вил. стр. и УПИ 406.290 - Вил. стр., в обхвата на ПИ с ид.68080.406.288, 68080.406.289, 68080.406.290 и 68080.406.291 по ККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 406.288 - Жил. стр., нов УПИ 406.289 - Жил. стр., нов УПИ 406.290 - Жил. стр. и нов УПИ 406.291 - Жил. стр.



I. Технически показатели на ПИ:

68080.406.288	480 кв. м.
68080.406.289	480 кв. м.
68080.406.290	480 кв. м.
68080.406.291	1799 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

нов УПИ 406.288	1074 кв. м.
нов УПИ 406.289	889 кв. м.
нов УПИ 406.290	613 кв. м.
нов УПИ 406.291	662 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ:

Номер на поземлен имот или на регулиран 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 разделение площ	Свободно - е	Свързано в два реда или поотделно	Свързано - с
406.288	ОВ	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	●		
406.289	ОВ	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	●		
406.290	ОВ	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	●		
406.291	ОВ	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	●		

ЛЕГЕНДА:

- регулационни линии
- изменение на регулация
- граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- ограничителна линия на застрояване

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.404.288, 68080.404.289, 68080.404.290 и 68080.404.291 попадат в зона 4/ОВ - Зона за вилен одих

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /

дата: 20.03.2024 г.