

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТВХОДЯЩ № 13-130
дата: 26.09.2025г.ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>C-4956</u>
Дата: <u>26.09.</u> 20 <u>25</u> г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКАот **СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ**
Кмет на община Сопот*Разрешение за изработка на проект ПУП и ППЗ и одобрение от ПК. JT.**26.09.2025г.*

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-4377/22.08.2025 г. за поземлен имот с идентификатор 68080.104.13, м. „Малкия друм“ по кадастрална карта, 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-4377/22.08.2025 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.104.13, м. „Малкия друм“ по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, 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 68080.104.135, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попадат в Зона 73 - 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 68080.104.13 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-2422-1/13.08.2025 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.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 №VII, т.9 от 03.09.2025 г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-4377/22.08.2025г., Общински съвет – Сопот.

РАЗРЕШАВА:

Да се изработи **Подобен 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 **68080.104.13, м. „Малкия друм“** по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обособяване на нов **„УПИ 104.13 – склад за промишлени стоки и гараж“**, с площ **2464 кв. м.**, съгласно скица-предложение, **приложение 2** към настоящото решение и парцеларни планове за елементи на техническата инфраструктура – трасета за външно водоснабдяване, канализация и електрооснабдяване.

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 68080.104.13, м. „Малкия друм“ 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 **„склад за промишлени стоки и гараж“**, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп.

Проектът да се изготви от правоспособни проектантите 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 73 - 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 %.

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 му ивици.

В проекта да се отразят имотите с променено предназначение, контактни с имота. Новообразуваното 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-4377/22.08.2025 г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2422-1/13.08.2025 г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол №VII 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 68080.104.13 местност „Малкия друм“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **С**

К

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„СКЛАД ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ и ГАРАЖ“** в обхвата на ПИ с ид.68080.104.13 м. „МАЛКИЯ ДРУМ“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, след промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане на 2 броя сгради:

- **СКЛАД ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ с офис и битова част. Строителство – метална конструкция със „сандвич“ панели. Височина – ниско строителство до 7 метра. Застроена площ на обекта около 300 кв. м.;**
- **ГАРАЖ за автомобили. Строителство – метална конструкция със „сандвич“ панели. Височина – ниско строителство до 7 метра. Застроена площ на обекта около 200 кв. м.**

Обектите ще се реализират в границите на имот с ид.68080.104.13. Площта на имота е 2464 кв. м. и се ползва цялата му площ.

Обекта ще работи целогодишно, района в който се предлага да се изгради обекта е подходящ за „СКЛАД ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ и ГАРАЖ“ – наблизо няма несъвместими с инвестиционното намерение дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият местен път 68080.104.135. 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. Района е електрифициран и най-вероятно няма да се изгражда външно електрическо кабелно трасе.

Необходима електрическа мощност 15 kW.

Вода ще се ползва само за битови нужди. В близост до имота преминава съществуващ водопровод. Най – вероятно НЯМА да се изгражда Собствен водоизточник.

Отпадните води са битови и ще се заустват в градската канализационна мрежа на населеното място.

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. "Малкия друм", ПИ с ид. 68080.104.13 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена в непосредствена близост до населеното място и на 200 м. от Републикански път София – Бургас.

Географски координати – **42°39'2.08"С , 24°46'6.33"И**

Поземлен имот с ид.68080.104.13 е собственост на С 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 68080.104.13 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е по чл.17 от ЗУТ;

4.3 Плана да създаде нов УПИ 104.14 – с отреждане: „**СКЛАД ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ и ГАРАЖ**“;

4.4 Плана да предвиди необходимите места за паркиране е границите на новообразуваните парцели в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.

4.5 Планът да се изработи при спазване на принципите законосъобразност, целесъобразност и равнопоставеност.

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 - 3 метра от регулацията;

5.4 Устройствена зона – **Жм**;

5.5 Показатели на застрояването:

- Вид на застрояването – Ниско застрояване до 10m;
- Плътност на застрояването – 50%;
- Коефициент интензивност на застрояване – 1.2;
- Минимална зелена площ – 40%;

5.6 Плана да установи режима на застрояване, при спазване на разпоредбите на ЗУТ и свързаните закони и подзаконови нормативни актове към него.

4. 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. 68080.104.13;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

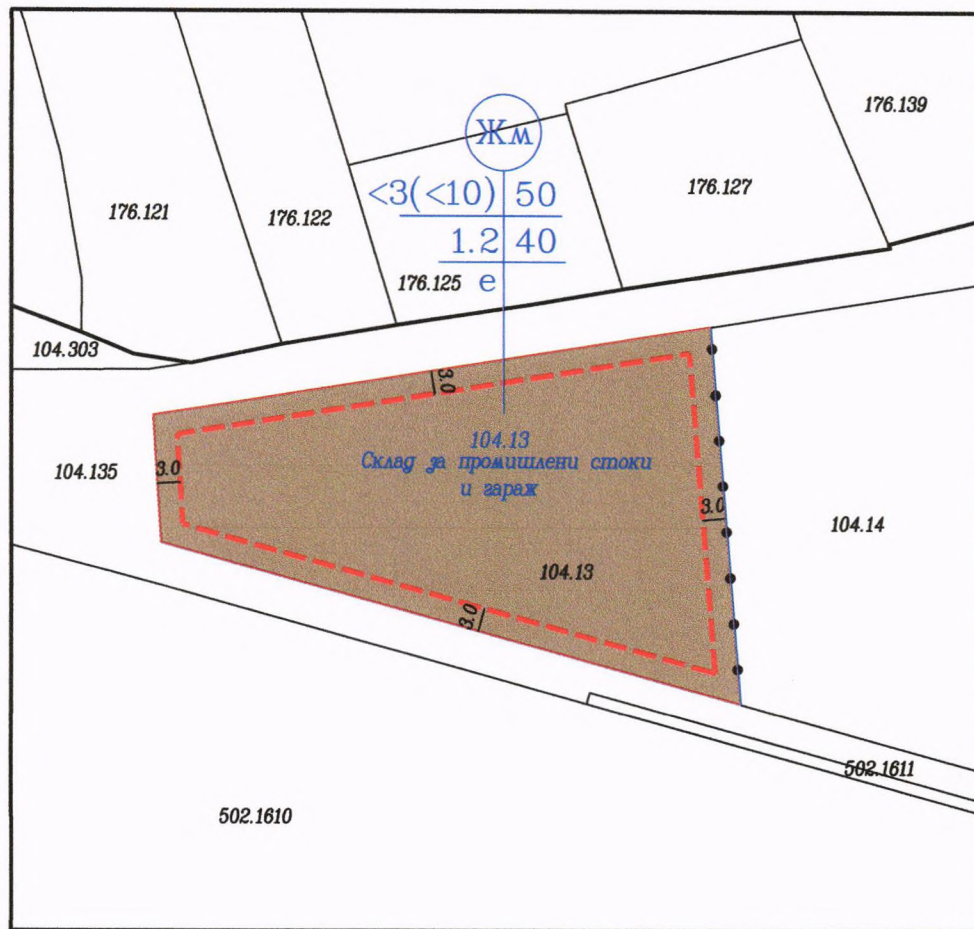
2025 г.
гр. Сопот

Изготвил:4.3.....

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.104.13 м.Малкия друм
по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 104.13
Склад за промишлени стоки и гараж



I. Технически показатели на ПИ:

68080.104.13 2464 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 104.13 2464 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ :

Номер на поземлен имот и/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-д	Свързано - с
104.13	Жм	Склад за промишлени стоки и гараж		<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.68080.104.13, попада в зона 73 на земеделски територии с допустима помяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

дата: 21.08.2025 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /