

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТВходящ № ДЗ-231Дата: 26.09.2025г.

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ*Разпореждан за имотите и
обособяване на ПЗ „УТ“**26.09.2025г.***Община Сопот****Общинска администрация**Изходящ № С-4957Дата: 26.09. 2025г.**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА****ОТ СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ****Кмет на община Сопот**

Относно: Издаване на разрешение за изработването на проект ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-4376/22.08.2025 г. за поземлени имоти с идентификатори 68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15, м. „Малкия друм“ по кадастрална карта, гр. Сопот, 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-4376/22.08.2025г. от собственикът на имоти с кадастрални идентификатори 68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15, м. „Малкия друм“ по кадастрална карта, гр. Сопот, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Изоставени орни земи, категория на земята: 8. Имотите са разположени югоизточно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до тях се осъществява от ПИ с идентификатори 68080.98.526, ПИ 68080.98.599, които са с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотите попадат в Зона 82 - земеделски територии с допустима промяна на предназначението за многофункционално ползване, с устройствени показатели: височина до 10 м., Пзаст до 60 % , Кинт до 2.0, Позел. над 30 %.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори 68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15 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-1844-1/17.07.2025 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,

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 №VII, т.8 от 03.09.2025 г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-4376/22.08.2025 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 на земеделски земи за процедура за промяна и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващи поземлени имоти с идентификатори 68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15, м. „Малкия друм“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обособяване на нови „УПИ 98.1 – склад за промишлени стоки и обществено обслужване“, с площ 1550 кв. м. и „УПИ 98.145 – склад за мебели и обществено обслужване“, с площ 1450 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 68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15, м. „Малкия друм“ 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 „склад за промишлени стоки и обществено обслужване“ и „склад за мебели и обществено обслужване“, „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 имотите попадат в Зона 82 - земеделски територии с допустима промяна на предназначението за многофункционално ползване, с устройствени показатели: височина до 10 м., Пзаст до 60 % , Кинт до 2.0, Позел. над 30 %.

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 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-4376/22.08.2025 г.
2. Копие на скици на ПИ – 3бр.
3. Копие на нотариални актове – 5бр.
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-1844-1/17.07.2025 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 Чилингирева

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 68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15 местност „Малкия друм“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: „**ДАГМАР**“ ЕООД

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за „**СКЛАДОВО И ТЪРГОВСКО СТРОИТЕЛСТВО**“ в обхвата на ПИ с ид.68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15 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 МЕБЕЛИ с търговска част. Строителство – метална конструкция със „сандвич“ панели. Височина – ниско строителство до 7 метра. Застроена площ на обекта около 450 кв. м.;**
- **СКЛАД ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ с търговска част. Строителство – метална конструкция със „сандвич“ панели. Височина – ниско строителство до 7 метра. Застроена площ на обекта около 450 кв. м.**

Обектите ще се реализират в границите на имоти с ид.68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15. Сумарната площ на имотите е 3000 кв. м. и се ползва цялата им площ.

Обекта ще работи целогодишно, района в който се предлага да се изгради обекта е подходящ за „СКЛАДОВО И ТЪРГОВСКО СТРОИТЕЛСТВО“ – 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 68080.98.526. 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 имотите преминава съществуващ водопровод. Най – вероятно НЯМА да се изгражда Собствен водоизточник.

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. "Малкия друм", ПИ с ид. 68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена в близост до Републикански път София – Бургас и на 2 км от населеното място.

Географски координати – **42°38'42.22"С, 24°46'18.52"И**

Поземлени имоти с ид.68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15 са собственост на "ДАГМАР" ООД.

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 Да се изработи План за регулация в обхвата на имоти с ид.68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15, гр. Сопот;

- 4.2 Регулацията да е по чл.17 от ЗУТ;
- 4.3 Плана да създаде **нов УПИ 98.1 Склад за промишлени стоки и ОО и нов УПИ 98.145 Склад за мебели и ОО**;
- 4.4 Новите парцели да са с приблизително равна площ;
- 4.4 Плана да предвиди необходимите места за паркиране е границите на новообразуваните парцели в съответствие с чл. 43, 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 – **Смф**;
- 5.5 Показатели на застрояването:
- Вид на застрояването – Ниско застрояване до 10m;
 - Плътност на застрояването – 60%;
 - Коефициент интензивност на застрояване – 2.0;
 - Минимална зелена площ – 30%;
- 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:

- Скици на имоти с ид.68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

2025 г.
гр. Сопот

Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в обхвата на ПИ с ид.68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15 м.Малкия друм
по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, нов УПИ 98.1 Склад за промишлени стоки и ОО
и нов УПИ 98.145 Склад за мебели и ОО



I. Технически показатели на ПИ:

68080.98.13 1000 кв. м.
68080.98.14 1000 кв. м.
68080.98.15 1000 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 98.1 1550 кв. м.
УПИ 98.145 1450 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-д
98.1	Смф	Склад за промишлени стоки и ОО		<10		60	2.0	30	•	
98.145	Смф	Склад за мебели и ОО		<10		60	2.0	30	•	

ЛЕГЕНДА:

- - регулационни линии
- - граница на промяна на режима
на устройство и застрояване
- - ограничителна линия
на застрояване
- Смесена многофункционална
устройствена зона /Смф/

Забележка:

1. Съгласно действащият ОУП на община Сопот,
ПИ с ид.68080.98.13, 68080.98.14 и 68080.98.15,
попадат в зона 83 за многофункционално ползване.

дата: 22.08.2025 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /