

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТВходящ № ДЗ-132дата: 26.09.2025 г.

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ*Разпределям за енергия
и обекти сат. ПК-57
26.09.2025 г.*

Община Сопот
Общинска администрация
Исходящ № <u>С-4958</u>
Дата: <u>26.09.</u> 20 <u>25</u> г.

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-4365/22.08.2025 г. за поземлен имот с идентификатор 68080.406.236 по кадастрална карта, гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Яса тепе“ 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-4365/22.08.2025 г. от собствениците на имот с кадастрален идентификатор 68080.406.236 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Яса тепе“, 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 68080.406.237, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за „селскостопански, горски, ведомствен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попадат в зона Ов – Зона за вилен отход, 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 поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.406.236 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 възложителите и ПУП – парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура.

Приложено е писмо с изх. № ОВОС-2041-1/08.08.2025 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,

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.7 от 03.09.2025 г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-4365/22.08.2025 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, представляващ поземлен имот с идентификатор **68080.406.236, местност „Яса тепе“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обособяване на нов „УПИ 406.236 – жилищно строителство“, с площ **2000 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 68080.406.236 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 „**жилищно строителство**“, „техническа инфраструктура с ТП“, „техническа инфраструктура с ПС“, транспортен достъп.

Проектът да се изготви от правоспособни проектанți 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 попадат в зона Ов – Зона за вилен отдиш, 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. 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-4365/22.08.2025 г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2041-1/08.08.2025 г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно – 2 бр.
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. юриконсулт

Изготвил:
арх. Атанас Дочев
Главен архитект

ЗАДАНИЕ

ЗА ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
ВЪЗ ОСНОВА НА ЧЛ. 125 ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 124а, АЛ. 7 ОТ ЗУТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: 1. Б С
Адрес:

2. И Р
Адрес:

ПРОЕКТАНТ: инж. Васил Трайков

НА ОБЕКТ: ПРОЕКТ за СЪЗДАВАНЕ на ПУП – ПРЗ ПРЗ и ПУП-ПАРЦЕЛАРЕН ПЛАН за елементите на техническата инфраструктура за УПИ 406.236 – жилищно строителство, който ще се отреди за ПИ с идентификатор 68080.406.236 местност „Яса тепе” по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот

Обща характеристика и местоположение на обекта

Обектът се намира в град Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив – поземлен имот с идентификатор 68080.406.236 с НТП “Нива”, площ 2000 кв. м. Имотът в момента не се обработва и не се използва за производство на селскостопанска продукция. Изработването на ПУП е необходимо за определяне отреждане на имота в зависимост от инвестиционното намерение на възложителя. **Предвижда се създаване на урегулиран поземлен имот: УПИ 406.236 – „жилищно строителство”, който ще се отреди за поземлен имот с идентификатор 68080.406.236 по КККР на гр. Сопот, местност „Яса тепе”, Община Сопот.**

За реализация на инвестиционното намерение е необходимо провеждане на процедура за промяна предназначението на имота. Предложената площадка, на която ще се разположи обектът, се намира между гр. Сопот и гр. Карлово на около 720 метра от регулационната на гр. Карлово. Реализирането на обекта ще стане съгласно утвърдения ПУП и работните проекти при спазване на ограничителната линия на застрояване. За изграждане на обекта не е необходима друга прилежаща територия извън площта на горе-цитирания имот. С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на четири броя жилищни сгради за вилен отдих, всяка със застроена площ от около 70 кв. м. в поземлен имот с идентификатор 68080.406.236 с НТП “Нива”, местност “Яса тепе” по КККР на град Сопот с площ 2000 кв.м. Имотът е собственост на възложителите на инвестиционното предложение съгласно приложените документи за собственост.

Поземлен имот с идентификатор 68080.406.236 попада в територии за рекреационни дейности в устройствена зона за вилен отдих по действащия ОУП на гр. Сопот. Проектът за ПУП – ПРЗ да бъде съобразен с действащия ОУП на гр. Сопот.

Предложението за създаване на ПУП – план за регулация, да предвиди обособяване на **УПИ 406.236–жилищно строителство**, който ще се отреди за поземлен имот с идентификатор 68080.406.236.

- **УПИ 406.236–жилищно строителство** /устройствена зона **Ов**/ с площ **2000 кв.м**, отреден за ПИ с проектен идентификатор **68080.406.236**;

Предложението за създаване на ПУП – план за застрояване да предвиди в новообразувания УПИ основно, свободно, нискоетажно застрояване съгласно ограничителните линии на застрояване в червен пунктир и градоустройствени показатели за зона Ов, както следва:

- Етажност - от 1 до 3 етажа
- Височина - от 3 до 7 m
- Плътност на застрояване - 40%
- Кинт – 0,8
- Минимална озеленена площ – 60 %

Градоустройствените петна за евентуалното бъдещо застрояване са представени в предложението с точни отстояния от регулационните граници съгласно ограничителните линии на застрояване в червен пунктир.

ПУП ще послужи за база за проектиране в следващите проектни фази на един бъдещ инвестиционен проект, който ще докаже прецизното застрояване, вида и начина на разполагане на бъдещите архитектурно – строителни обеми.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- 1. Предложение за създаване на ПУП – ПРЗ**
- 2. Документ за собственост**
- 3. Скица на имота**

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ: 1.....
/ Б С /

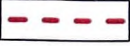
2.....
/ И Р /

ПРЕДЛОЖЕНИЕ за създаване на ПУП - ПРЗ
за ПИ с идентификатор 68080.406.236 в местност "Яса тепе", за който ще се отреди
УПИ 406.236 - жил.стр. по ККР на гр. Сопот, общ. Сопот



М 1:1000



-  устройствена зона Ов
-  ограничителна линия на застрояване
-  граница на устройствена зона
-  за транспортен достъп

 ПРОЕКТАНТ ЗА ПР: Секция: ГГПГ Частта на проекта по удостоверение за ГППП	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ	
	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	Регистрационен № 07106	
	/ инж. В. Трайков /	
		ТРАЙКОВ
		ПОДПИС