

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТвходящ № 03-243
дата: 07.11.2025г.ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТРазпореждам за гледане и
обсъждане във ПК „УТ“

07.11.2025г.

Община Сопот
Общинска администрация
Исходящ № <u>C-5801</u>
Дата: <u>07.11.2025г.</u>

ДОКЛАДНА ЗАПИСКАот **СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ**
Кмет на община Сопот

Относно: Разрешаване изработването на проект на ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-4788/16.09.2025 г., за поземлен имот с идентификатор 68080.122.67 по КККР на гр. Сопот, находящ се в м. „Малкия друм“, 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-4788/16.09.2025 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.122.67 по КККР на гр. Сопот, находящ се в м. „Малкия друм“, 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 68080.122.525, който е с начин на трайно ползване /НТП/: „За местен път“.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Ов – Зона за вилен отдиш, 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 68080.122.67 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 решение № ПВ-ЕО-10/2025г. 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: 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 №VIII, т.9 от 15.10.2025г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-4788/16.09.2025г., Общински съвет – Сопот.

Р А З Р Е Ш А В А:

Да се изработи проект на 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 68080.122.67**, местност „Малкия друм“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обособяване на нов „УПИ 122.67 – 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 електроснабдяване.

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 68080.122.67 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 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 имотът попада 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. Новообразуваният 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-4788/16.09.2025г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт №132, том II, дело №295 от 2024г.
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2760-7/16.06.2025г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Копие препис – извлечение от Протокол №VIII на ЕСУТ – община Сопот

СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ

Кмет на община Сопот

Съгласували:

инж. Лило Минчев

Директор дирекция „СА“

арх. Атанас Дочев

Главен архитект

Йордан Кънчев

Гл. юрисконсулт

Изготвил:

Марияна Бочева

Спец. – параграф 4

ЗАДАНИЕ

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

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: 1. О С

ПРОЕКТАНТ: инж. Васил Трайков

НА ОБЕКТ: ПРОЕКТ за СЪЗДАВАНЕ на ПУП – ПРЗ за ПИ с
идентификатор 68080.122.67, за който ще се отреди
УПИ 122.67 – жилищно строителство, местност
„Малкия друм” 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 68080.122.67 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 122.67 – „жилищно строителство”, който ще се отреди за поземлен имот с идентификатор 68080.122.67, местност „Малкия друм”, по КККР на гр. Сопот, 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, по близо е до регулационните граници 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 жилищна сграда с площ от около 100 кв. м. в поземлен имот с идентификатор 68080.122.67 с НТП “Нива”, местност “Малкия друм” по КККР на град Сопот с площ 2000 кв.м. Имотът е собственост на възложителя на инвестиционното предложение съгласно приложените документи за собственост.

Поземлен имот с идентификатор 68080.122.67 попада в жилищна зона с преобладаващо ниско застрояване 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 122.67 – жилищно строителство**, който да се отреди за поземлен имот с идентификатор 68080.122.67.

- **УПИ 122.67 – жилищно строителство /устройствена зона Жм/ с площ 2000 кв.м,** отреден за ПИ с проектен идентификатор **68080.122.67;**

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 Жм, както следва:

- Етажност - от 1 до 3 етажа
- Височина - от 3 до 10 m
- Плътност на застрояване - 60%
- Кинт – 1,2
- Минимална озеленена площ – 40 %

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.

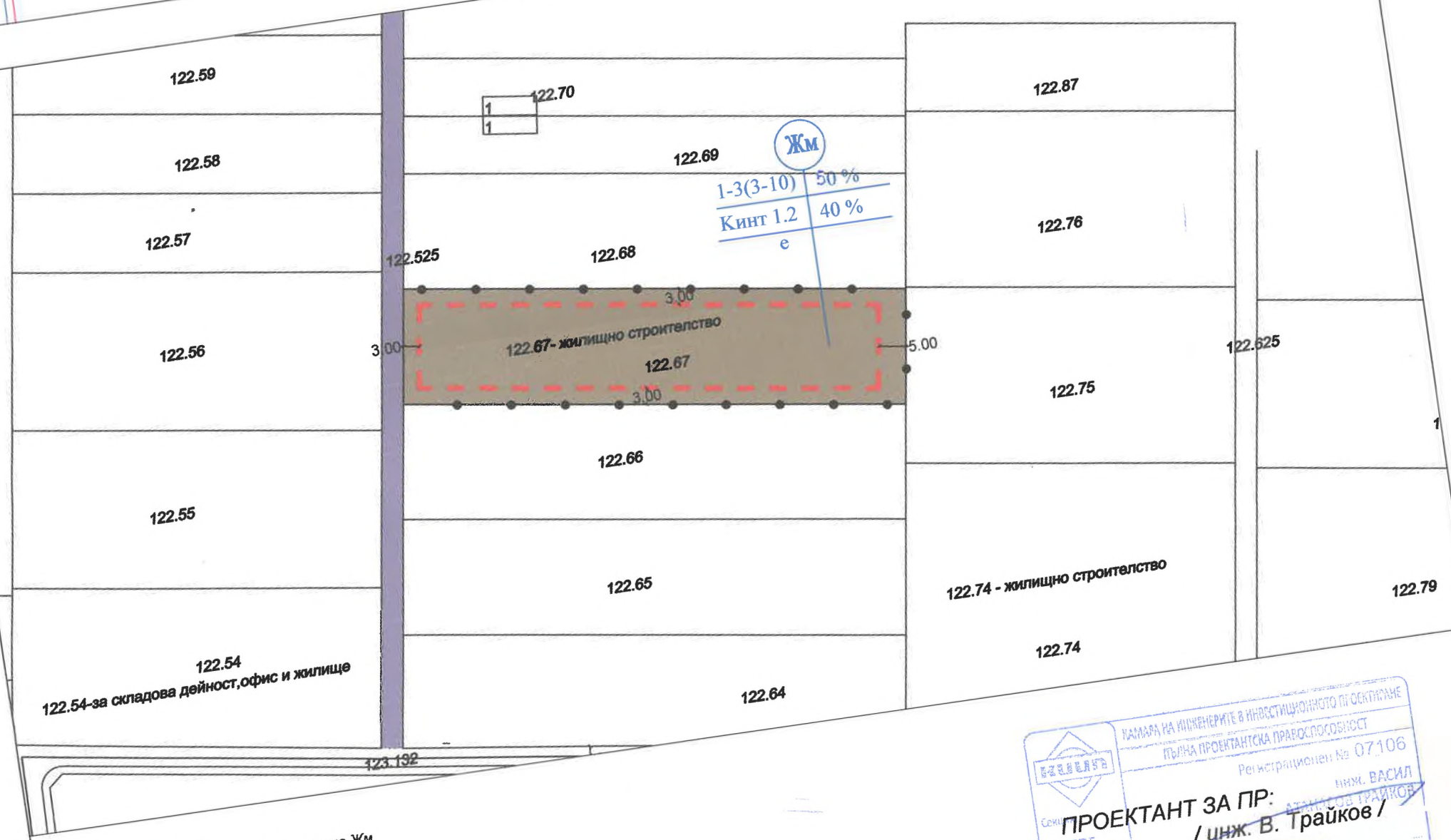
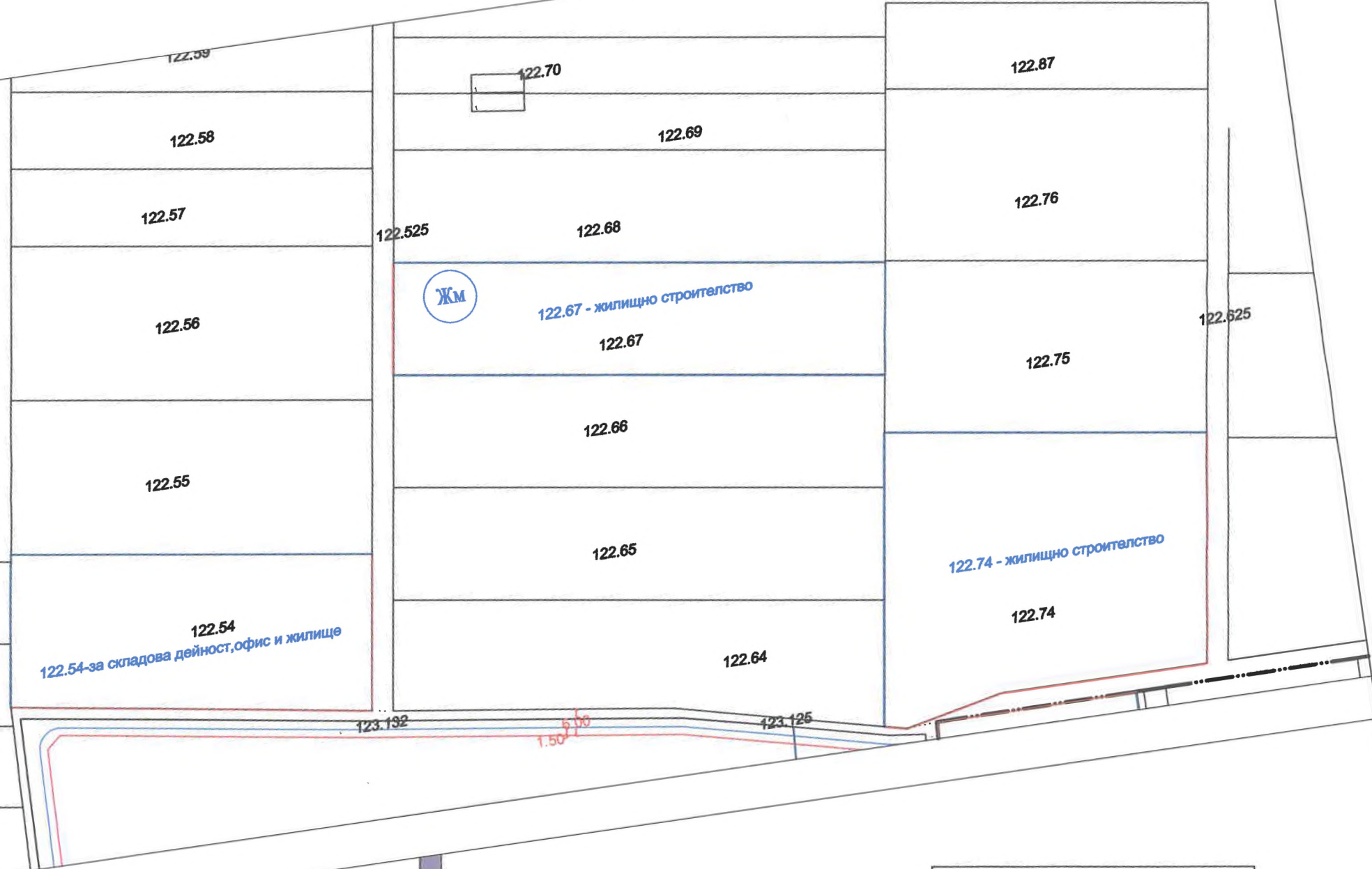
ПРИЛОЖЕНИЕ:

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

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: 1.....
10 9 7

ПРЕДЛОЖЕНИЕ за създаване на ПУП - ПРЗ
за ПИ с идентификатор 68080.122.67 в местност "Малкия друм", за който ще се
отреди УПИ 122.67 - жил.стр. по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот

М 1:1000



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

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Регистрационен № 07106
инж. ВАСИЛ
ПРОЕКТАНТ ЗА ПР:
/ инж. В. Трайков /
Част от проекта:
по удостоверение
за ПП
ВАСИЛ С. ВАСИЛ