

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

входил, №

дата:

РЗ-250
02.12.2025г.

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

Разрешаване за изграждане
и въвеждане на ПК, УТ.
02.12.2025г.

Община Сопот

Общинска администрация

Изходящ № С-6190

Дата: 02.12.2025г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКАот **СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ**

Кмет на община Сопот

Относно: Разрешаване изработването на проект на ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-5934/14.11.2025 г., за поземлен имот с идентификатор 68080.463.534 по КKKP на гр. Сопот, находящ се в м. „Манастирски лозя”, 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-5934/14.11.2025 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.463.534 по КKKP на гр. Сопот, находящ се в м. „Манастирски лозя”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: „Нива“, категория на земята: 9. Имотът е разположен северозападно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.463.5512, който е селскостопански, горски, ведомствен път по КKKP на гр. Сопот.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Ов – Зона за вилен одих, 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 68080.463.534 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-2645-1/24.10.2025г. 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 № IX т. 8 от 19.11.2025г. на ЕСУТ – община Сопот и заявление с вх.№ С-5934/14.11.2025г., Общински съвет – Сопот.

Р А З Р Е Ш А В А:

Да се изработи проект за изменение на 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 земеделска земя за процедура за промяна и определяне на ново предназначение, съобразно изискванията на ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ, представляващ поземлен имот с идентификатор **68080.463.534, местност „Манастирски лозя“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот за обособяване на нов „УПИ **463.534** – „жилищно строителство“, с площ **596 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 поземления имот: по правилата на чл.17 от ЗУТ.

Цели и задачи на проекта: промяна на предназначението на имот с идентификатор **68080.463.534** 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 отдих, 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-5934/14.11.2025г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт №169, том II, рег. № 5822, дело №340 от 2017г.
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2645-1/24.10.2025г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Копие препис – извлечение от Протокол № IX на ЕСУТ – община Сопот

СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕР

Кмет на община Сопот

Съгласували:

Калина Чилингирова
Зам.-кмет на община Сопот

инж. Лило Минчев
Директор дирекция „СА“

арх. Атанас Дочев
Главен архитект

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

Изготвил:
Марияна Бочева
Спец. – параграф 4

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 68080.463.534 местност „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **Ц**

Н

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.463.534, местност „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Характеристика на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

- **ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** в границите на собствения си поземлен имот с идентификатор 68080.463.534, НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ - до 7 метра, до 2 етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство - капацитет до 8 човека.

Имот № 68080.463.534 е с площ 596 кв. м. и ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът ще е обща застроена площ до 200 кв. м.

Къщата ще се ползва целогодишно. Района в който се предлага да се изгради обекта, е подходящ за жилищно строителство – наблизо няма вредни производства и несъвместими с инвестиционното намерение дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият коларски път от запад /ПИ 68080.465.263/, общинска публична собственост. 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 в района. Района е електрифициран и най-вероятно няма да има нужда от изграждане на външна електрическа кабелна линия.

Необходима електрическа мощност 15 kW.

В близост до ПИ с идентификатор 68080.463.534 има съществуващ водопровод. Няма нужда от изграждане на довеждащ водопровод.

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. "Манастирски лозя", ПИ с идентификатор 68080.463.534 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена на във Вилната зона на гр. Сопот и на 700 м. от Републиканската пътна мрежа.

Поземлен имот с идентификатор 68080.463.534 е собственост на Ц
Н

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 68080.463.534 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде 1 бр. УПИ – отреждане: **Жилищно строителство;**

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

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 от дворищната регулация от 4 метра;

5.4 Режим на устройство да е с показатели на устройствена зона (Ов), разписани в Наредба 7 за Правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;

6. 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. 68080.463.534;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

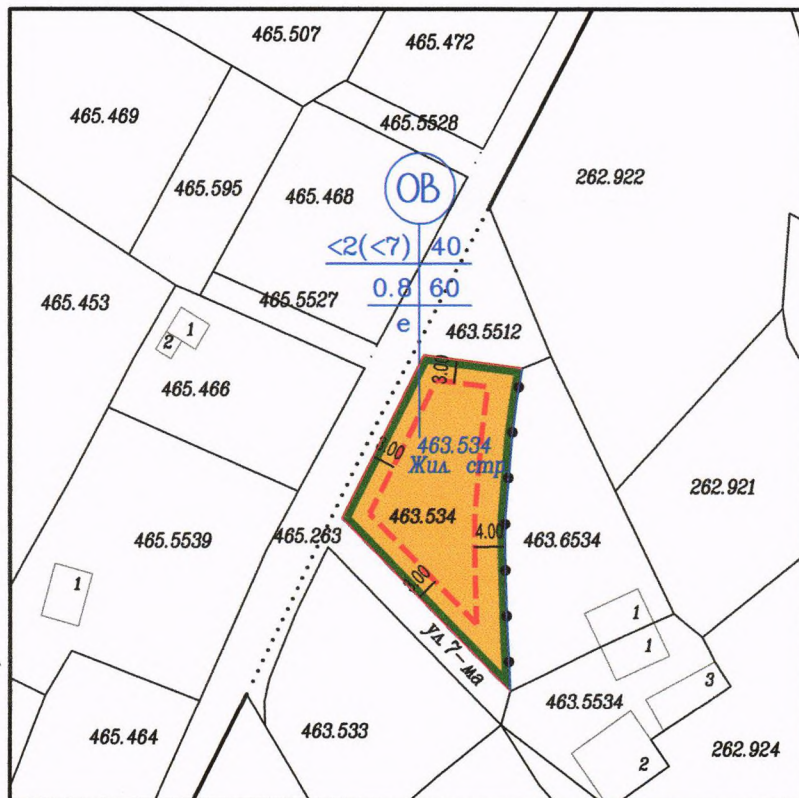
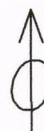
2025 г.
гр. Сопот

Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.463.534 м.Манастирски лозя
по КKKP на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 463.534 Жил. стр.



ЛЕГЕНДА:

- - регулационни линии
- - граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- - ограничителна линия на основното застрояване
- Вилна зона /Ов/

I. Технически показатели на ПИ:

68080.463.534 596 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 463.534 596 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 - в	Свързано в два съседни имота-Д	Свързано - с	
463.534	Ов	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	●			

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.463.534, попада в зона 2/Ов - Зона за вилен отдих

дата: 31.10.2025 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /