

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ	
входящ №	23-251
дата:	02.12.2025 г.

*Разрешение за строеж
и обект на селскостопанско
оползване от ПК. Д.*
02.12.2025г.

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № C-6210
Дата: 02.12.2025

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ

Кмет на община Сопот

Относно: Одобряване на изменение на Общия устройствен план на община Сопот, частично за поземлен имот с идентификатор 00480.61.44 по КKKP на с. Анево, общ. Сопот, и

разрешаване изработването на проект на ПУП – ПРЗ и ПП за поземления имот, 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-4837/1/30.09.2025г. от собственика на ПИ с кадастрален идентификатор 00480.61.44 по КKKP на с. Анево, община Сопот, с площ 2700 кв.м., съгласно акт № 150, Том №5, Дело №626/2025г. на Служба по вписванията – гр. Карлово, за одобряване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Сопот /ИОУП/ - изменение на структурна единица 25 в обхвата на поземления имот – от земеделска територия с устройствен режим с недопустима промяна на предназначението в земеделска територия с устройствен режим с допустима промяна на предназначението, с цел отреждането на имота за жилищно строителство. С Решение № 241, взето с протокол №29 от 25.08.2025 г., Общински съвет Сопот е разрешил изработване на проект за ИОУП и е одобрил задание по чл. 125 от ЗУТ.

На 22.10.2025 г. от 17.00 часа пред сградата на Община Сопот е организирано обществено обсъждане на проекта за ИОУП, на основание чл. 127, ал. 1 от ЗУТ.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП – ПРЗ и ПП в обхвата на поземлен имот с идентификатор 00480.61.44, 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 – ПП за елементите на техническата инфраструктура.

Приложено е писмо с изх. № ОВОС-1688-1/02.07.2025г. на РИОСВ – Пловдив.

Проектът за ИОУП е разгледан и приет с решение по т. 6 от протокол №IX/19.11.2025г. на ОЕСУТ – Сопот, и е дадено положително становище за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ.

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. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 124а, ал. 1 и ал. 5, чл. 124б, ал. 1, чл. 127, ал. 6 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, чл. 30, ал. 3 от Правилника за прилагане на закона за опазване на земеделските земи /ППЗОЗЗ/, Решение №241

взето с протокол № 29 от 25.08.2025 г. на Общински съвет Сопот, и т. 6 от протокол №IX/19.11.2025г. на ОЕСУТ – Сопот.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Във връзка с горе изложеното, предлагам Общински съвет – Сопот да вземе следното

Проект :

РЕШЕНИЕ:

I. 1. Одобрява изменение на Общ устройствен план на община Сопот /ИОУП/ - изменение на структурна единица 25 в обхвата на поземлен имот с идентификатор 00480.61.44 с площ 2700 кв.м. по КККР на с. Анево, община Сопот – от земеделска територия с устройствен режим с недопустима промяна на предназначението в земеделска територия с устройствен режим с допустима промяна на предназначението, с цел отреждане на имота за жилищно строителство, съгласно Приложение № 1.

2. Възлага на Кмета на Община Сопот да извърши всички последващи действия, съгласно ЗУТ и одобрените към ОУП Правила и нормативи за прилагане на същия, относно влизане в сила на ИОУП.

3. На основание чл. 127, ал. 6, изр. 2 от ЗУТ, настоящото решение, в частта му по Раздел I, да се обнародва в Държавен вестник.

4. На основание чл. 127, ал. 6, изр. 3 от ЗУТ, одобреното ИОУП да се публикува на интернет страницата на Общината, в 7-дневен срок от влизане в сила на настоящото решение, в частта му по Раздел I.

5. На основание чл. 127, ал. 12 от ЗУТ, настоящото решение, в частта му по Раздел I подлежи на обжалване в 14-дневен срок от обнародването му в „Държавен вестник“, по реда на чл. 215, ал. 1 от ЗУТ, пред Административен съд - Пловдив, чрез община Сопот. Обжалването не спира изпълнението на плана.

II. 1. След влизане в сила на настоящото решение, в частта му по Раздел I, **дава разрешение да се изработи проект на Подобен устройствен план /ПУП/- ПРЗ и ПП, съгласно нормативните изисквания, за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 00480.61.44, представляващ земеделска земя от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Анево, община Сопот, за обособяване на „УПИ – 61.53 за „жилищно строителство“ и „УПИ – 61.54 за „жилищно строителство“, съгласно Приложение № 3 към настоящето решение, и парцеларни планове за елементи на техническата инфраструктура – трасета за външно водоснабдяване, канализация и електроснабдяване.**

2. Одобрява техническо задание за изготвянето на ПУП съгласно **Приложение № 2** към настоящето решение.

3. Дава следните указания за изработването на ПУП:

- Начин на урегулиране на поземлените имоти: по правилата на чл. 17 от ЗУТ

- Проекта да се изготви от правоспособни проектанți и да отговаря на нормативните изисквания, включително 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, ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

- Проектът да се съгласува със съответните администрации, а при необходимост и със специализираните контролни органи и експлоатационни дружества, съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ.

- 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 в мащаб 1:1000.

4.1. Дава предварително съгласие за прокарване на трасета на техническата инфраструктура, които преминават по имоти публична общинска собственост с НТП: селскостопански, полски, ведомствен, горски и местен път, при спазване на изискванията на нормативните актове.

4.2. Определя срок на предварителното съгласие – 3 години.

5. Настоящото решение, в частта му по Раздел II, подлежи на разгласяване по ред и начин съгласно чл. 124б, ал.2 от ЗУТ и не подлежи на оспорване съгласно чл.124б, ал. 4 от същия закон.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. *Приложение №1* – копие на ОУП
2. *Приложение № 2* – копие на задание за изработване на ПУП-ПРЗ;
3. *Приложение № 3* – копие на Скица – предложение.

ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на заявление с вх.№ С-4837/1/30.09.2025 г.
2. Копие на скица ПИ
3. Копие на нотариален акт
4. Копие на решение на РИОСВ – Пловдив
5. Препис – извлечение от Протокол № IX/19.11.2025г. на ОЕСУТ – Сопот

СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ

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

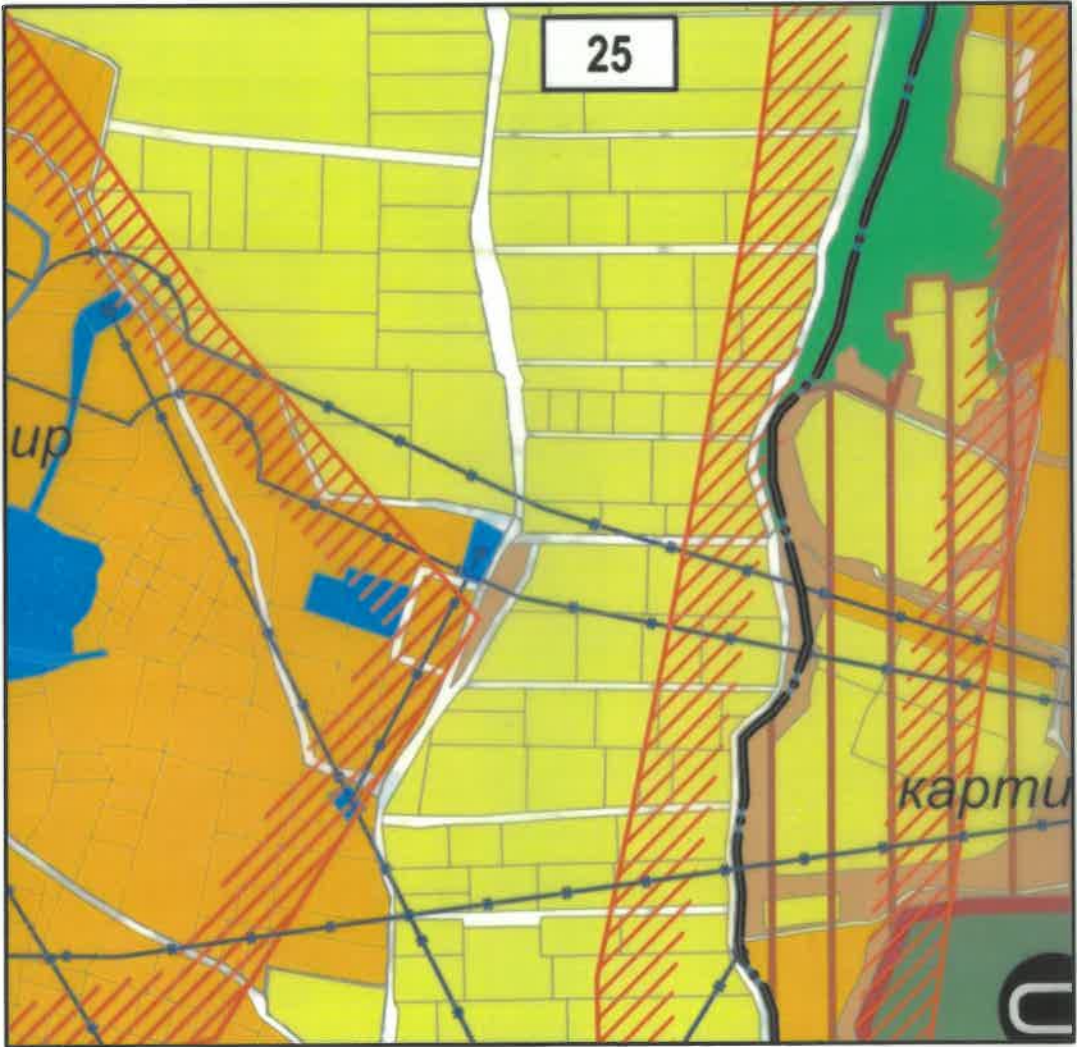
Изготвил:

Марияна Бочева

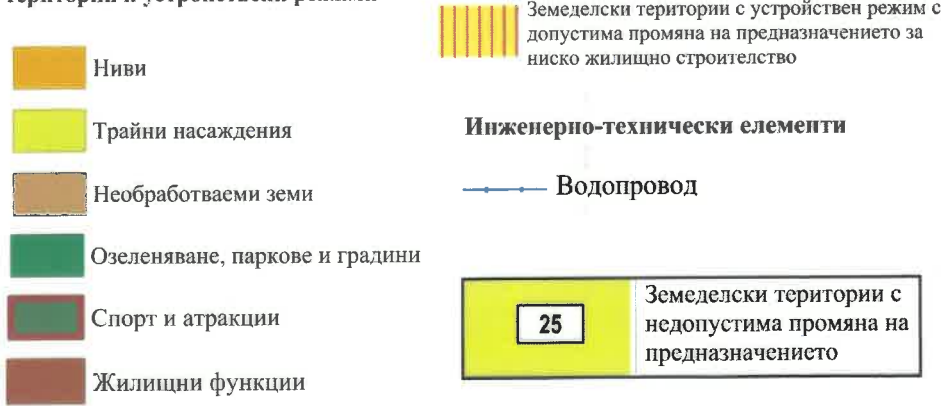
Спец. – параграф 4

ИЗВАДКА ОТ ОБЩИЯТ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
НА ОБЩИНА СОПОТ, М 1:5000

за част от структурна единица 25, в обхвата на
поземлен имот с ид.00480.61.44 по КККР на с. Анево,
общ. Сопот



Устройствени зони,
територии и устройствени режими



33 Централен Балкан - буфер,
код: BG0001493
(по директивата за местообитанията)

ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯТ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
НА ОБЩИНА СОПОТ, М 1:5000

за част от структурна единица 25, в обхвата на поземлен имот с ид.00480.61.44
по КККР на с. Анево, общ. Сопот - Земеделска земя с допустима
промяна на предназначението за ниско жилищно строителство



Графично оформление	Номер (в рамките на един вид зона)	Вид устройствена зона	Граници на устройствена зона (териториална локация)	Параметри				Специални изисквания			
				Плънност %	Етажност, m	Кинт.	Минимално озеленяване, %	Комуникационни	Инфраструктурни	Екологични	Геоложки
с. Анево, ЕКАТТЕ 00480											
		ЖМ	ПИ 00480.61.44	50	10	1.2	40				

Технически параметри:
Площта на учеличаване на
територията на структурна
единица 25 е 2,700 дка

Регистрационен № 29108
инж. СТОЙКО
ЦОЧЕВ ЦОЧЕВ
Проектант: / инж. Стойко Цочев /

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 00480.61.44 по КККР на с. Анево, общ. Сопот.

Възложител: **А**

С

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за „**ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО**“ в обхвата на ПИ с ид.00480.61.44 м. „МАЛКИЯ ДРУМ“ по КККР на с. Анево, 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 **Еднофамилни жилищни сгради**. Конструкция - бетонна основа, дървена сглобяема конструкция и керемиден покрив. Обектът ще се ползва за лични нужди – ще се обитават от семейството на Възложителя. Капацитет: за 8 – 16 човека.

Застроена площ на обекта общо около 300 кв. м.

Обекта ще се построи в имот 00480.61.44, с. Анево, които е с обща площ 2700 кв. м. - ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът ще се ползва целогодишно, района в който се предлага да се изгради е подходящ за Жилищно 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 път от запад /00480.61.47/, 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.

Необходима електрическа мощност 20 kW.

Захранването на обекта с вода, ще стане чрез изграждане на Сондажен кладенец.

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

с. Анево, община Сопот, ПИ с ид. 00480.61.44 по КKKP на с. Анево. Площадката е разположена на 500 м. на север от строителна граница на с. Анево и на 1000 м. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°39'45.93"С, 24°43'48.00"И**

Поземлени имоти с ид.00480.61.44 е собственост на **А** **С**.

Имотът 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 00480.61.44 на с. Анево;

4.2 Регулацията да е по чл.17 от ЗУТ;

4.3 Плана да създаде нов УПИ 61.53, нов УПИ 61.53 – с отреждане: „**ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО**“ и второстепенен обслужващ (тупичен) път с габарит **4.00m**;

4.4 Плана да предвиди необходимите места за паркиране и 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 решение на ОБС- Сопот за изменение на ОУП на община Сопот, в обхвата на ПИ с ид.00480.61.44 за земеделски територии с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство. **Решение № 241 протокол 29 от 25.08.2025 г. на ОБС- Сопот;**

5.3 Плана за застрояване да осигурява възможност за свободно застрояване, с минимално отстояние - 3 метра от регулацията и 5 метра от дъното на парцелите;

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 подзаконовни 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. 00480.61.44;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

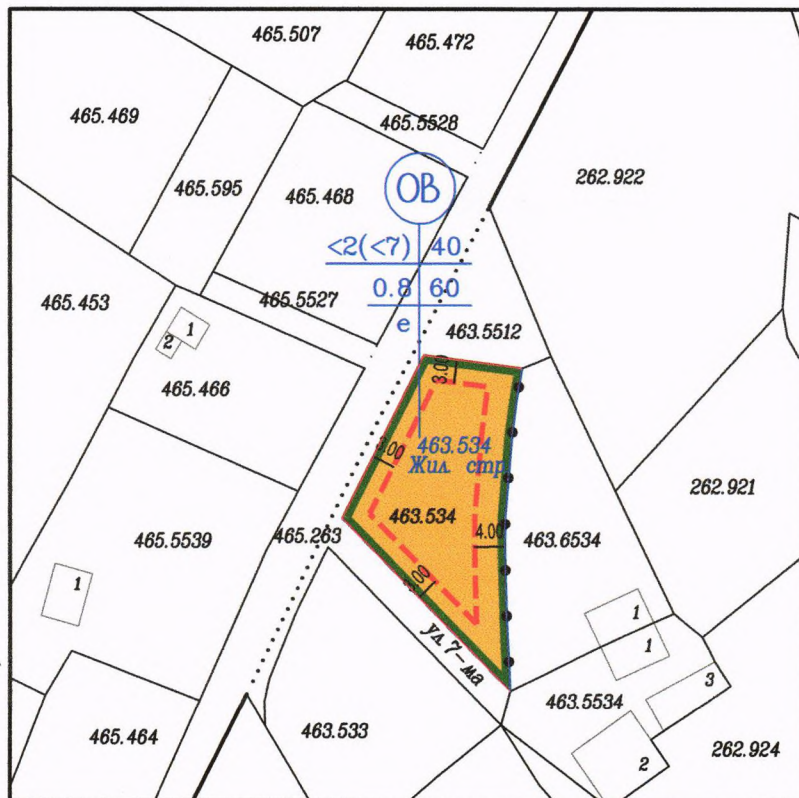
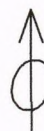
2025 г.
гр. Сопот

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 КККР 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 - е	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 /