

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ
Входящ № <u>ДЗ-252</u>
Дата: <u>03.12.2025г.</u>

*Разпределение за гледане
и обсъждане от ПК "УТ"*

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <u>С-6219</u>
Дата: <u>03.12.2025г.</u>

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ

Кмет на община Сопот

03.12.2025г.

*Осман Згулт
За Председател на ОбС-Сопот
(ОбСГ № ОС-283-2025/02.12.2025г.)*

Относно: Одобряване на изменение на Общия устройствен план на община Сопот, частично за поземлен имот с идентификатор 68080.122.40, местност „Малкия друм“, по КККР на гр. 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-4775/1/30.09.2025г. от собственика на ПИ с кадастрален идентификатор 68080.122.40 по КККР на гр. Сопот, община Сопот, с площ 1000 кв.м., находящ се в м. „Малкия друм“, съгласно акт № 160, Том №1, Дело №141/2023г. на Служба по вписванията – гр. Карлово, за одобряване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Сопот /ИОУП/ - изменение на структурна единица 77 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 № 242, 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 68080.122.40, 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 решение № ПД-ОС-32/2025г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на РИОСВ – Пловдив.

Проектът за ИОУП е разгледан и приет с решение по т. 5 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 №242

взето с протокол № 29 от 25.08.2025г. на Общински съвет Сопот, и т. 5 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 77 в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68080.122.40 с площ 1000 кв.м., м. “Малкия друм“ по КККР на гр. 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 68080.122.40**, представляващ земеделска земя, местност „Малкия друм“ от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, за обособяване на „УПИ 122.40 – за „жилищно строителство“, съгласно Приложение № 3 към настоящото 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 настоящото решение.

3. Дава следните указания за изработването на ПУП:

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

- Проектът да се изготви от правоспособни проектантите 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-4775/1/30.09.2025 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“

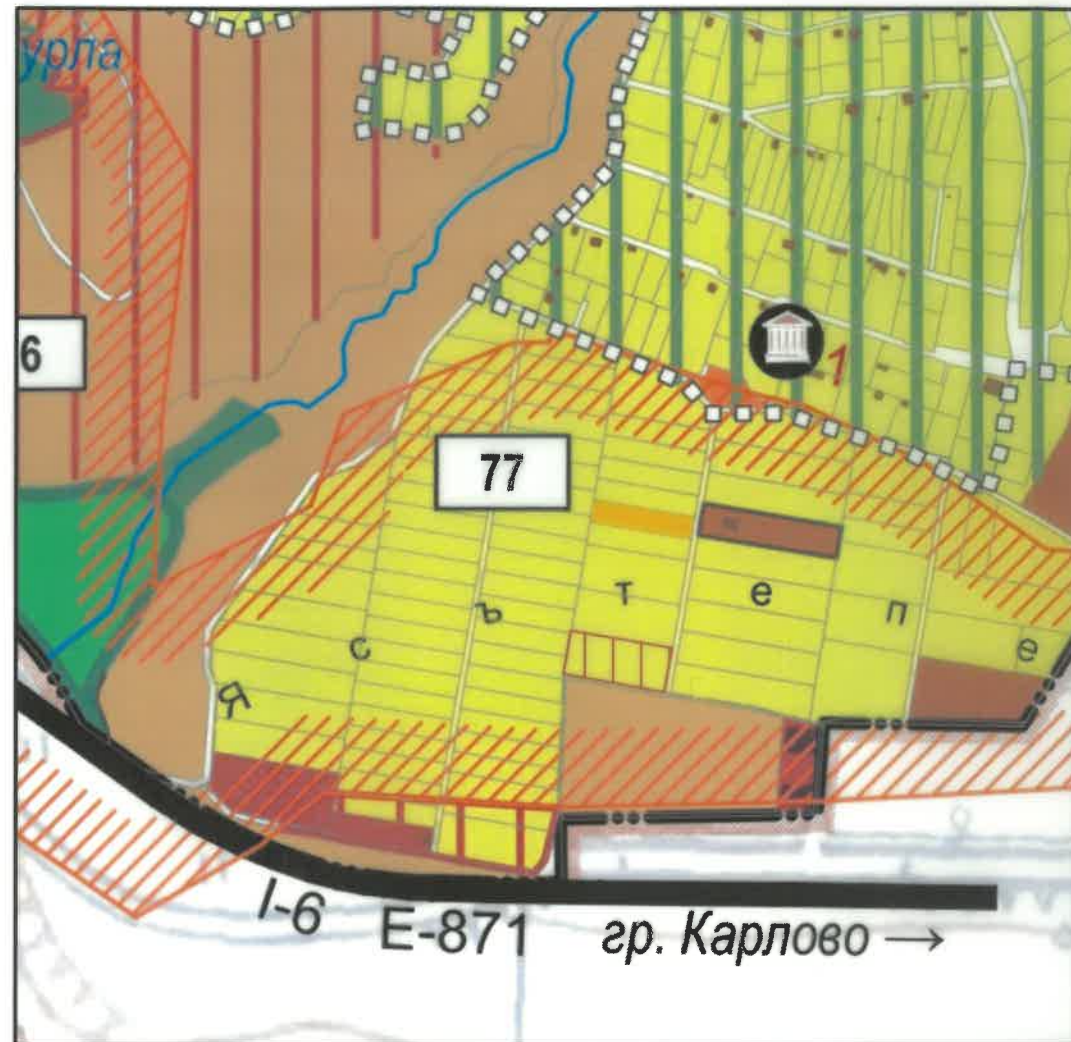
арх. Атанас Дочев
Главен архитект

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

Изготвил:
Марияна Бочева
Спец. – параграф 4

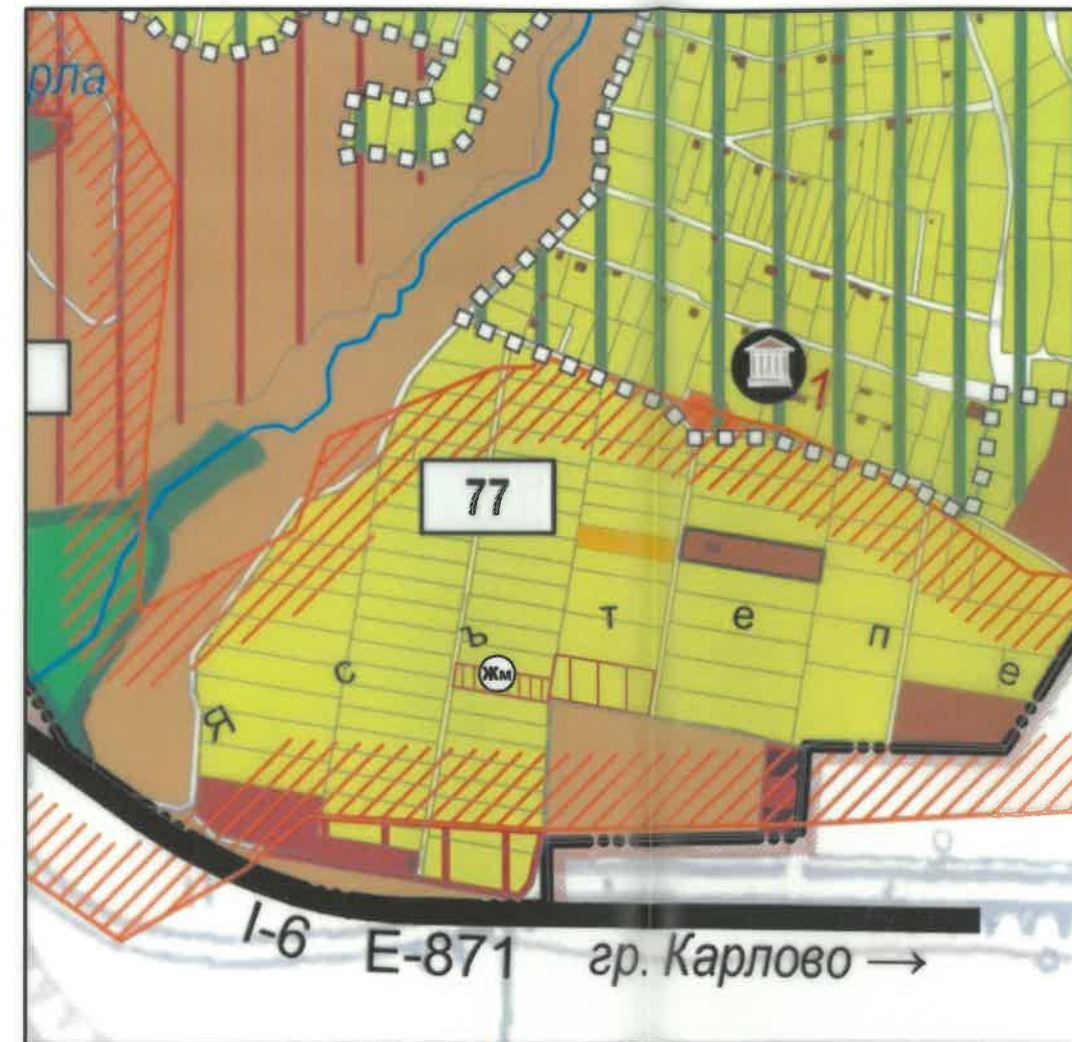
ИЗВАДКА ОТ ОБЩИЯТ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СОПОТ, М 1:5000

за част от структурна единица 77, в обхвата на
поземлен имот с ид.68080.122.40 по КККР на гр. Сопот
общ. Сопот



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

за част от структурна единица 77, в обхвата на поземлен имот с
ид.68080.122.40 по КККР на гр. Сопот - Земеделска земя с допустима
промяна на предназначението за ниско жилищно строителство



Територии с общо предназначение

- Жилищни функции
- Общественообслужващи функции
- Производствени дейности
- Складови дейности
- Рекреационни дейности, курортни и вилни зони
- Ниви
- Трайни насаждения
- Необработваеми земи

Устройствени зони, територии и устройствени режими

- Жилищна зона с преобладаващо ниско застрояване
- Смесена многофункционална зона
- Зона за вилен отдих
- Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство
- Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за многофункционално ползване
- 33 Централен Балкан - буфер, код: BG0001493 (по директивата за местообитанията)

77	68080 / 77	Земеделски територии с устройствен режим с недопустима промяна на предназначението
----	------------	--

Графично оформление	Номер (в рамките на един вид зона)	Вид устройствена зона	Граници на устройствена зона (териториална локация)	Параметри				Специални изисквания					
				Плънност %	Етажност, m	Конт.	Минимално озеленяване, %	Комуникационни	Инфраструктурни	Екологични	Геоложки		
гр. Сопот, ЕКАТТЕ 68080													
	ЖМ	ПИ 68080.122.40	50	10	1.2	40							

Технически параметри:

Площта на учеличаване на територията на структурна единица 77 е 1,000 дка

Проектант: инж. Стойко Цочев / С



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 68080.122.40 местност „Малкия друм“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **Е**

В

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подобен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“** в обхвата на ПИ с ид.68080.122.40 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 **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 68080.122.40, гр. Сопот, които е с обща площ 1000 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 /68080.122.125/, 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 15 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

гр. Сопот, община Сопот, м. "Малкия друм", ПИ с ид. 68080.122.40 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена в местността Малкия друм, на 1100 м. от строителна граница на гр. Сопот и на 150 м. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°38'39.90"С, 24°46'45.69"И**

Поземлени имоти с ид. 68080.122.40 е собственост на **Е В**.

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 68080.122.40 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е по чл. 17 от ЗУТ;

4.3 Плана да създаде нов УПИ 122.40 – с отреждане: „**ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО**“;

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.68080.122.40 за земеделски територии с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство. **Решение № 242 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;

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 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:

- актуална скица на имот с ид. 68080.122.40;
- 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.68080.122.40 м.Малкия друм
по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 122.40
Жил. стр.



I. Технически показатели на ПИ:

68080.122.40 1000 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 122.40 1000 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
122.40	ЖМ	Жилищно строителство		<3(<10)		50	1.2	40	●		

ЛЕГЕНДА:

- — - регулационни линии
- - граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- - - - - ограничителна линия на застрояване
- Устройствена зона за ниско жилищно застрояване /ЖМ/

Забележка: Има решение на ОбС-Сопот за изменение на ОУП на община Сопот, в обхвата на ПИ с ид.68080.122.40 за земеделски територии с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство.

Решение № 242 протокол 29 от 25.08.2025 г. на ОбС-Сопот

дата: 13.09.2025 г.

Изготвил:
Инж. Ст. Цочев /