

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ	
входил №	93 - 258
дата:	08.01.2026 г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

Разпределен за гласане и
обсъждане от ПК ЗУТ.
08.01.2026 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от **СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ**
Кмет на община Сопот

Относно: Разрешаване изработването на проект на ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-6067/24.11.2025 г., за поземлен имот с идентификатор 68080.98.601 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-6067/24.11.2025 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.98.601 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 югоизточно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.98.526, който е местен път по КККР на гр. Сопот.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Смф – Смесена многофункционална зона, с устройствени показатели: височина до 10 м., Пзаст до 60 %, Кинт до 2.0, Позел. над 30 %.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.98.601 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 с № Пд-ОС-41/2025 на РИОСВ – Пловдив относно уведомление за инвестиционно намерение, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони.

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 и чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, чл. 30, ал. 3 от Правилника за прилагане на закона за опазване на земеделските земи /ППЗОЗЗ/ и във връзка с решение по т. 3 от Протокол № X от 17.12.2025 г. на ЕСУТ – община Сопот.

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

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

Проект

РЕШЕНИЕ:

1. Разрешава да се изработи проект на Подобен устройствен план /ПУП/-ПРЗ и ПП, съгласно нормативните изисквания, за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор **68080.98.601, представляващ земеделска земя, находящ се в местност „Малкия друм” от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, за обособяване на „УПИ 98.601 – „складово строителство“, с площ **1500 кв.м.**, съгласно *Приложение № 2* 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 № 1* към настоящето 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 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 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. Копие на задание за изработване на ПУП-ПРЗ
2. Копие на скица - предложение

ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на заявление с вх.№ С-6067/24.11.2025г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт №75, том IV, рег. № 6719, дело №516 от 2015г.
4. Копие на решение с № Пд-ОС-41/2025г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Копие препис – извлечение от Протокол № X на ЕСУТ – община Сопот

Вносител:

**STANISLAV
ILIEV
STOENCHEV** Digitally signed by
STANISLAV ILIEV
STOENCHEV
Date: 2026.01.07
15:26:12 +02'00'

Съгласували:

1. **KALINA
GEORGIEVA
CHILINGIROVA** Digitally signed by
KALINA GEORGIEVA
CHILINGIROVA
Date: 2026.01.07
15:27:20 +02'00'

3. **ATANAS
DOCHEV
DOCHEV** Digitally signed by
ATANAS DOCHEV
DOCHEV
Date: 2026.01.07
13:50:26 +02'00'

2. **LILO
KRASIMIRO
V MINCHEV** Digitally signed by
LILO KRASIMIROV
MINCHEV
Date: 2026.01.07
15:21:40 +02'00'

4. **YORDAN
GEORGIEV
KANCHEV** Digitally signed by
YORDAN
GEORGIEV
KANCHEV
Date: 2026.01.07
13:12:30 +02'00'

Изготвил:

**MARIYANA
STOYANOV
A BOCHEVA** Digitally signed by
MARIYANA
STOYANOVA BOCHEVA
Date: 2026.01.07
11:09:53 +02'00'

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 68080.98.601 местност „Малкия друм“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **И**

А

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за „**СКЛАДОВО СТРОИТЕЛСТВО**“ в обхвата на ПИ с ид.68080.98.601 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 сгради:

- **СКЛАД ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ с търговска част. Строителство – метална конструкция със „сандвич“ панели. Височина – ниско строителство до 7 метра. Застроена площ на обекта около 800 кв. м.**

Обектът ще се построи в имот ПИ с ид.68080.98.601, гр. Сопот, които са с обща площ 1500 кв. м. - ще се ползва цялата площ на имота.

Обекта ще работи целогодишно, района в който се предлага да се изгради обекта е подходящ за „СКЛАДОВО 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 местен път 68080, ~~98-520~~ 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. Района е електрифициран и най-вероятно няма да се изгражда външно електрическо кабелно трасе.

Необходима електрическа мощност 15 kW.

Вода ще се ползва само за битови нужди. В близост до имотът преминава съществуващ водопровод. Най – вероятно НЯМА да се изгражда Собствен водоизточник.

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. 68080.98.601 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена в близост до Републикански път София – Бургас и на 2 км от населеното място.

Географски координати – **42°38'42.22"С, 24°46'18.52"И**

Поземлени имоти с ид. 68080.98.601 са собственост на **И** **А**.

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 Да се изработи План за регулация в обхвата на имот с ид. 68080.98.601, гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е по чл. 17 от ЗУТ;

4.3 Плана да създаде **нов УПИ 98.601- Складово строителство**;

4.4 Новият парцел да е с площ 1500 кв. м.;

4.4 Плана да предвиди необходимите места за паркиране и границите на новообразуваният парцел в съответствие с чл. 43, 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 ОУП на община Сопот;

5.3 Плана за застрояване да осигурява възможност за свободно застрояване, с минимално отстояние - 3 метра от регулацията;

5.4 Устройствена зона – **Смф**;

5.5 Показатели на застрояването:

- Вид на застрояването – Ниско застрояване до 10m;
- Плътност на застрояването – 60%;
- Коефициент интензивност на застрояване – 2.0;
- Минимална зелена площ – 30%;

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:

- Скици на имоти с ид.68080.98.601;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

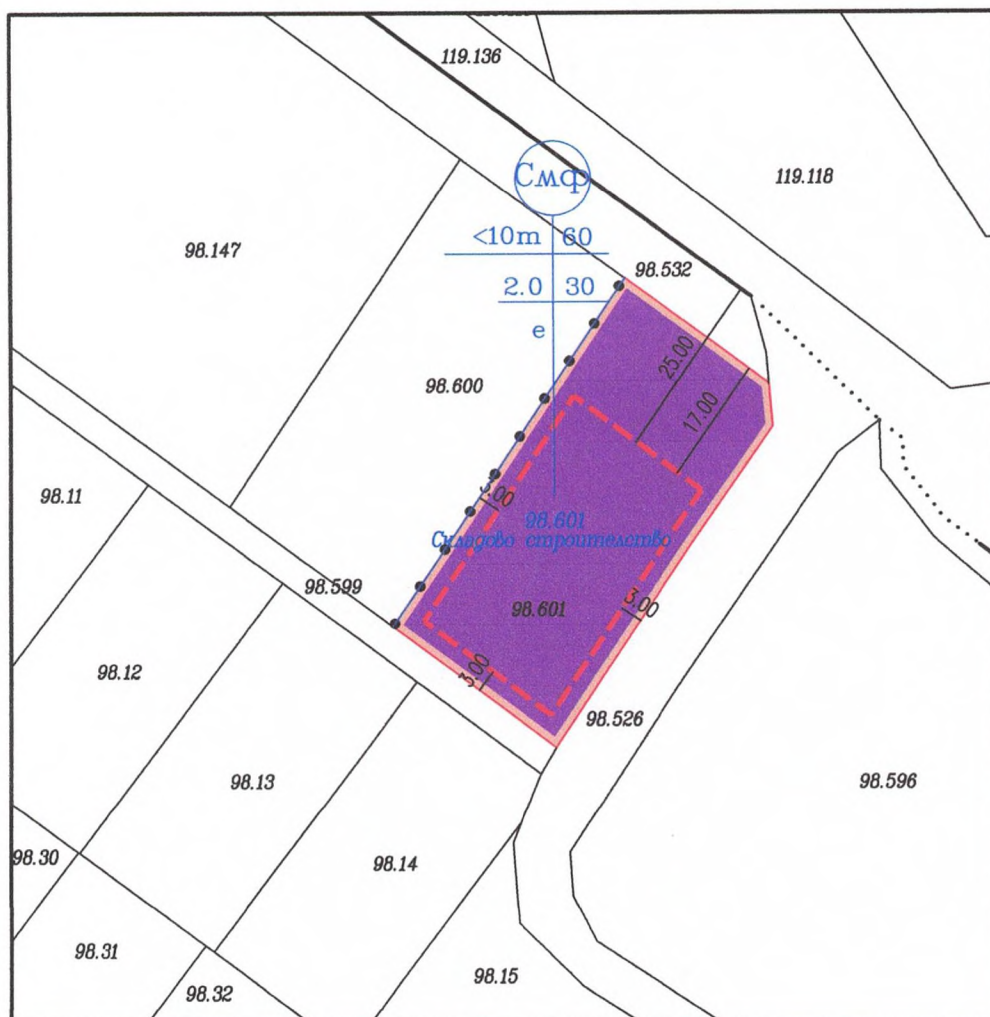
2025 г.
гр. Сопот

Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в обхвата на ПИ с ид.68080.98.601 м.Малкия друм
по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, нов УПИ 98.601 Складово строителство



I. Технически показатели на ПИ:

68080.98.601 1500 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 98.601 1500 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
98.601	Смф	Складово строителство		<10		60	2.0	30	•	

ЛЕГЕНДА:

- — — — — регулационни линии
- — — — — — граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- - - - - ограничителна линия на застрояване
- — — — — — Смесена многофункционална устройствена зона /Смф/

Забележка:

1. Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.98.601 попада в зона 82 за многофункционално ползване.

дата: 15.10.2025 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /