

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

Разпределям за гледане и
обсъждане от ПК "УТ".
11.02.2026 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот

Относно: *Разрешаване изработването на проект на ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-437/23.01.2026 г., за поземлен имот с идентификатор 00480.62.20 по КKKP на с. Анево, общ. Сопот, 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-437/23.01.2026 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 00480.62.20 по КKKP на с. Анево, общ. Сопот, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: „Нива“, категория на земята: 8. Имотът е разположен на около 40 м. северно от строителните граници на с. Анево, община Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 00480.62.23 който е с начин на трайно ползване /НТП/ селскостопански, горски, ведомствен път по КKKP на с. Анево, община Сопот.

По предвижданията на ОУП на с. Анево, община Сопот имотът попада в зона Жм – жилищна зона, с устройствени показатели: височина до 10 м., Пзаст до 50 % , Кинт до 1,2, Позел. над 40 %.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 00480.62.20 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 № ПВ-ЕО-19/2025 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 № I от 28.01.2026 г. на ЕСУТ – община Сопот.

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

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

Проект

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Разрешава да се изработи проект на Подробен устройствен план /ПУП/-ПРЗ и ПП, съгласно нормативните изисквания, за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 00480.60.62 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Анево, общ. Сопот, представляващ земеделска земя, за обособяване на „УПИ 62.20 – жилищно строителство“, с площ 3408 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-437/23.01.2026 г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт №141, том I, рег. №1358, дело №129 от 2025г.
4. Копие на решение с № ПВ-ЕО-19/2025г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Копие препис – извлечение от Протокол № I на ЕСУТ – община Сопот

Вносител:

STANISLAV
ILIEV
STOENCHEV

Digitally signed by
STANISLAV ILIEV
STOENCHEV
Date: 2026.02.11
11:16:18 +02'00'

Станислав Стоенчев
Кмет на община Сопот

Съгласували:

KALINA GEORGIEVA
CHILINGIROVA

Digitally signed by KALINA
GEORGIEVA CHILINGIROVA
Date: 2026.02.06 15:11:57
+02'00'

Калина Чилингирова
Зам. Кмет на община Сопот

Л. М.

Инж. Лило Минчев
Директор Дирекция „СА“

YORDAN
GEORGIEV
KANCHEV

Digitally signed
by YORDAN
GEORGIEV
KANCHEV
Date: 2026.02.06
14:32:30 +02'00'

Йордан Кънчев
Гл. юристконсулт

Digitally signed
by ATANAS
DOCHEV
DOCHEV

Атанас Дочев
Главен Архитект

Изготвил:

MARIYANA
STOYANOV
A BOCHEVA

Digitally signed by
MARIYANA
STOYANOV A BOCHEVA
Date: 2026.02.06
13:59:47 +02'00'

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. П Т , ЕГН
Адрес: гр. Карлово, ул.

ПРОЕКТАНТ: инж. Васил Трайков

НА ОБЕКТ: ПРОЕКТ за СЪЗДАВАНЕ на ПУП – ПРЗ и ПУП-ПАРЦЕЛАРЕН ПЛАН за елементите на техническата инфраструктура за ПИ с идентификатор 00480.62.20, за който ще се отреди УПИ 62.20 – жилищно строителство по КKKP на с. Анево, общ. Сопот

Обща характеристика и местоположение на обекта

Обектът се намира в село Анево, общ. Сопот, обл. Пловдив – поземлен имот с идентификатор 00480.62.20 с НТП “Нива”, площ 3408 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 62.20 – „жилищно строителство”, който ще се отреди за поземлен имот с идентификатор 00480.62.20 по КKKP на с. Анево, 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 на около 40 м. северно от регулационната граница на село Анево, общ. Сопот. 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 4 броя жилищни сгради, всяка около 100 кв. м. в поземлен имот с идентификатор **00480.62.20** с НТП “Нива” по КKKP на село Анево с площ 3408 кв.м. Имотът е собственост на възложителя на инвестиционното предложение съгласно приложените документи за собственост.

Поземлен имот с идентификатор 00480.62.20 попада в жилищна зона с преобладаващо ниско застрояване по действащия ОУП на с. Анево. Проектът за ПУП – ПРЗ да бъде съобразен с действащия ОУП на гр. Сопот.

Необходима електрическа мощност 20kV.

Предложението за създаване на ПУП – план за регулация, да предвиди обособяване на **УПИ 62.20 – жилищно строителство**, който да се отреди за поземлен имот с идентификатор 00480.62.60.

- **УПИ 62.20 – жилищно строителство** /устройствена зона Жм/ с площ **3408 кв.м.**, отреден за ПИ с идентификатор **00480.62.20**;

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 - 50%
- ☐ Кинт – 1,2
- ☐ Минимална озеленена площ – 40 %

Изработването на ПУП - парцеларен план е необходимо за определяне на елементите на техническата инфраструктура до поземлен имот с проектен идентификатор 00480.62.20 по КKKP на с. Анево, за който ще се предвиди отреждане на УПИ 62.20 – „жилищно строителство”. Трасетата от техническата инфраструктура ще бъдат определени със схеми към проекта за създаване на устройство на имота.

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.....
/П Т /

ПРЕДЛОЖЕНИЕ за създаване на ПУП - ПРЗ
за ПИ с идентификатор 00480.62.20, за който ще се отреди УПИ 62.20 - жил.стр.
по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Анево, общ. Сопот



М 1:1000



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

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ПЪЛНА ПРОЕКТАНСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Регистрационен № 07103
ПРОЕКТАНТ ЗА ПР:
инж. В. Трайков /инж. В. Трайков/
Част на проекта по удостоверение за ППТ