

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 проект на ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-6628/22.12.2025 г., за поземлен имот с идентификатор 68080.130.13 по кадастрална карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, общ. 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. № 6628/22.12.2025 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.130.13 по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, находящ се в м. „Малкия друм”, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: „Нива“, категория на земята: 6. Имотът е разположен южно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.130.570, който е с начин на трайно ползване /НТП/ за местен път.

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 68080.130.13 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 № ОВОС-3050-1/11.12.2025 г. 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. 2 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 **68080.130.13 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, общ. Сопот, находящ се в м. „Малкия друм”, представляващ земеделска земя, за обособяване на „УПИ 130.13 – складово строителство и обществено обслужване – сервиз за гуми, ходова част и офиси“, с площ **600 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-6628/22.12.2025г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт №30, том I, рег. №693, дело №23 от 2025г.
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-3050-1/11.12.2025г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол №I на ЕСУТ – община Сопот

Вносител:

STANISLAV ILIEV
STOENCHEV

Digitally signed by
STANISLAV ILIEV
STOENCHEV
Date: 2026.02.11
11:16:50 +02'00'

Станислав Стоенчев
Кмет на община Сопот

Съгласували:

KALINA GEORGIEVA
CHILINGIROVA

Digitally signed by KALINA
GEORGIEVA
CHILINGIROVA
Date: 2026.02.06 15:12:44
+02'00'

Калина Чилингирова
Зам. Кмет на община Сопот

YORDAN GEORGIEV
KANCHEV

Digitally signed
by YORDAN
GEORGIEV
KANCHEV
Date: 2026.02.06
14:33:49 +02'00'

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

Л. М.

Инж. Лило Минчев
Директор Дирекция „СА“

ATANAS DOACHEV
DOACHEV

Date:
2026.02.1
1 08:50:33
+02'00'

Атанас Дочев
Главен Архитект

Изготвил:

MARIYANA STOYANOVA
BOCHEVA

Digitally signed by
MARIYANA
STOYANOVA BOCHEVA
Date: 2026.02.06
13:58:38 +02'00'

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 68080.130.13 местност „Малкия друм“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **С**

С

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„Складово строителствои Обществено обслужване - сервиз за гуми и ходова част и офиси“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.130.13, местност „Малкия друм“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

СКЛАД ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ с височина до 10 /десет/ метра. Конструкция - стомано-бетонна основа, метална конструкция и термо панели. Обектът ще е с застроена площ около 200 m².

СГРАДА - АВТОСЕРВИЗ ЗА ГУМИ И ХОДОВА ЧАСТ И ОФИСИ - Конструкция: метална конструкция с термо панели. Приблизителна застроена площ 200 m².

Разпределение в сградата:

> помещение - АВТОСЕРВИЗ ЗА ГУМИ И ХОДОВА ЧАСТ с един канал и два подемика и санитарен възел (баня и тоалетна), с площ 150 кв. м.;

> ОФИС помещения за администриране на работния процес, с площ 50 кв. м.

ОБЩА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ НА ОБЕКТА – ОКОЛО 400 m²

Важни уточнения:

В обекта няма да се изчукват и боядисват/пребоядисват МПС.

Ще бъде сключен договор с лицензирана фирма по ЗУО, за периодичното извозване отпадъчните продукти от работата на сервиза.

Обекта ще се реализира в границите на имот с номер 68080.130.13, който с площ 600 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 И ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ** - Сервиз за гуми и ходова част и офиси – наблизо няма несъвместими с инвестиционното намерение дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва асфалтов път от изток /имот 68080.130.570/ част от Общинската пътна мрежа. 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.

За битови нужди обекта има техническа възможност за свързване към централната водопроводна мрежа на населеното място.

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. 68080.130.13 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена на 550 м., южно от строителна граница на гр. Сопот и от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°38'49.4"N 24°44'57.7"E**

Поземлен имот с идентификатор 68080.130.13 е собственост на С
С

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 68080.130.13 на гр. Сопот;
- 4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;
- 4.2 Плана да създаде 1 бр. УПИ – отреждане: Скл. стр. и ОО - сервиз за гуми и ходова част и офиси;
- 4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране е 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 3 метра;
- 5.4 Режима на устройство да е с показатели на устройствена зона (СМФ).

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.

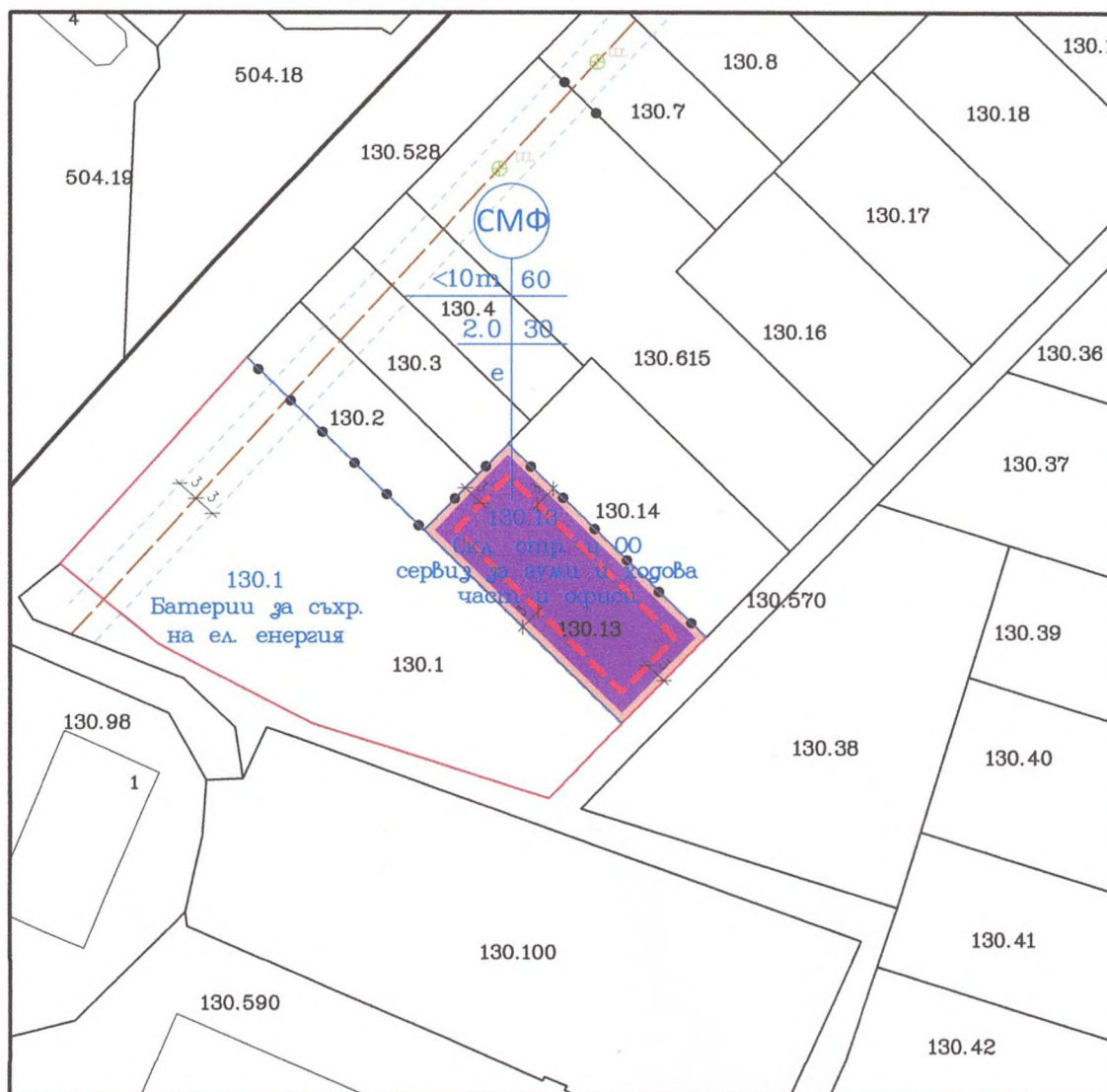
Данни и материали предоставени от възложителя:

- актуална скица на имот с ид. 68080.130.13;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

2025 г.
гр. Сопот

Изготвил:

ЗА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/



- - регулационни линии
- - граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- - ограничителна линия на застрояване
- - линнен колектор на отпадни води
- - сервитутна ивица
- - Смесена многофункционална устройствена зона /Смф/

68080.130.13 600 KB. M.

УПИ 130.13 600 кв. м.

Забележка:

1. Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.130.13, попада в зона СМФ2 за многофункционално ползване.

Номер на поземлен имот 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 ръседи ни имота-ф	Свързано - с
130.13	СМФ	Скл. стр. и ОО сервиз за гуми и ходова част и офиси		≤10		60	2.0	30	●		

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /