

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-6676/29.12.2025 г., за поземлен имот с идентификатор 68080.130.178 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. № С-6676/29.12.2025 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.130.178 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 68080.130.336, който е с начин на трайно ползване /НТП/ селскостопански, горски, ведомствен път и 68080.503.9146, който е с начин на трайно ползване /НТП/ второстепенна улица.

По предвижданията на ОУП на община Сопот имотът попада в зона Жм – жилищна зона, с устройствени показатели: височина до 10 м., Пзаст до 60 % , 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 68080.130.178 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-2977-1/27.11.2025 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. 5 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 Подобен устройствен план /ПУП/-ПРЗ и ПП, съгласно нормативните изисквания, за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 68080.130.178 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 130.178 – жилищно строителство и обществено обслужване“, с площ 1697 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-6676/29.12.2025г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт №111, том III, рег. № 4566, дело №431 от 2023г.
4. Копие на писмо с изх. № ОВОС-2977-1/27.11.2025г. 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
11:17:32 +02'00'

Станислав Стоенчев
Кмет на община Сопот

Съгласували:

KALINA
GEORGIEVA
CHILINGIROVA

Digitally signed by KALINA
GEORGIEVA CHILINGIROVA
Date: 2026.02.06 15:13:22
+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
14:33:08 +02'00'

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

ATANAS
DOCHEV
DOCHEV

Date:
2026.02.11
08:51:29
+02'00'

Атанас Дочев
Главен Архитект

Изготвил:

MARIYANA
STOYANOV
A BOCHEVA

Digitally signed by
MARIYANA
STOYANOV
BOCHEVA
Date: 2026.02.06
13:59:15 +02'00'

Марияна Бочева
Спец. Параграф - 4

ЗАДАНИЕ

За изготвяне на ПУП във връзка с промяна на предназначението на земеделска земя по Глава V от ЗОЗЗ, на поземлен имот с с ИД.№ 68080.130.178 местн. „МАЛКИЯ ДРУМ”, по КККР на гр.СОПОТ ОБЩИНА СОПОТ

Възложител И

В

ЕГН

Пълен адрес: гр.СОПОТ ул.

ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИКА:

инж. П П

с адрес за кореспонденция:

4300 Карлово ул.

Тел.

Предмет на планово-техническото задание

Заданието е изготвено по поръчка на възложителя, във връзка с намерението му да промени предназначението на собствения си имот – етерично маслодайна култура. Предмет на заданието е изработване на Подобен устройствен план - план за регулация и застрояване със схеми .

Заданието е изготвено във връзка с изискванията на чл.124а, ал.7 и чл. 125 от ЗУТ. Същото ще послужи за процедура по промяна на предназначението.

ПУП-ПРЗ да се изработи в съответствие с изискванията на Наредба 1/8, за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, в мащаб 1:500

2. Обща характеристика

2.1. Местонахождение, граници, обхват и контактни зони

Поземлен имот с с ИД.№ **68080.130.178** местн. „МАЛКИЯ ДРУМ”, по **КККР на гр.СОРОТ ОБЩИНА СОПОТ** се намира ЮЖНО ОТ РЕГУЛАЦИЯТА НА ГРАДА

" . Представлява земеделска земя- **нива** .

Границите на имота по кадастрален регистър към КК на гр. **Сопот** и скицата на имота, приложена към настоящото задание, са следните:

от север – ул. ”3 март”

от запад – пи 130.604

от юг – пъг 130.121 щ130.122

от изток - пи 130.103

Проектно - проучвателните работи обхващат целия поземлен имот **68080.130.178** с площ от 1697 кв.м. за отреждане на четири УПИ .

2.2 Състояние

Територията предмет на разработката е извън строителните граници на гр. Сопот , според действащия УП. Обхваща имоти представляващи земеделски земи.

3. Основни цели и задачи на плана

Основни задачи на ПУП-ПРЗ

3.1. Регулация

За застрояването на имота да се проектира УПИ – 130.178 жил.с-ство и общ. обслужване

УПИ да се обслужва от реализираната на място пътна инфра структура.

3.2. Застрояване

Да се предвиди свободно, ниско етажно застрояване с устройствени показатели за зона Жм. Застрояването да се съобрази с бъдещото урегулиране на територията и възможност за разширяване на обслужващата улица. В ПУП-ПРЗ да се означат влезлите в сила ПУП в контактните територии.

3.3. Екология, зелена система

Да се предвиди необходимата минимална площ за озеленяване съгласно нормативните изисквания , за която в инвестиционния проект на следваща фаза на проектиране, се предвиди по норматив и дървесна растителност.

3.4. Транспортно-комуникационна система

Уличната регулация и линиите на застрояване към пътищата да се съобразят с изискванията на чл.59 и чл.60 от ЗУТ. Да се спазят изискванията на чл. 60 от ЗУТ. Паркиране: В съответствие с чл. 43 от ЗУТ, необходимите места за гариране или паркиране задължително да се предвидят в границите на урегулирания поземлен имот, като се отразят в матрицата на проекта.

3.5. Инженерно- техническа инфраструктура

3.5.1. Водоснабдяване

Да се изготви план-схема за водоснабдяване в съответствие с предвижданията на разрешителното на „ВиК" ООД Пловдив, което ще бъде предоставено на проектанта. Да обхваща съществуващото положение на водопроводната мрежа в разглежданата територия, ако има такава мрежа, и предложи нова, ако няма съществуваща.

3.5.2. Канализация

Да се изготви план-схема за канализация в съответствие с предвижданията на разрешителното на „ВиК" ООД Пловдив, което ще бъде предоставено на проектанта. Да обхваща съществуващото положение на канализационната мрежа в разглежданата територия, ако има такава мрежа, и предложи нова, ако няма съществуваща.

3.5.3. Електроснабдяване

Да се изготви план-схема за електроснабдяване в съответствие становището на КЕЦ-Карлово, което ще бъде предоставено на проектанта. Да обхваща съществуващото положение на електропреносната мрежа в разглежданата територия, и предложи нова, ако няма съществуваща. Същата да се предвиди да се положи подземно до имота.

Исходни данни за проектиране:

Скица на имота от КККР на гр.СОПОТ

Нотариален акт.

Скица предложение

Възложител

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПРЗ
с цел промяна предназначението и начина на трайно ползване
за незеделски нужди на ПИ 68080.130.178, в местност "Малкия друм"
в землището на гр. Сопот, Община Сопот

Мащаб 1:1 000



Площ на имот с инд. № 68080.130.178 : 1697 м²

Собственик:

Иванка Иванова Ваклинова с документи за собственост:

НА № 110; том 13; рег. 3671; дело 2012 от 02.11.2023 г.

вписан в службата по вписванията гр. Карлово

ЛЕГЕНДА:

Ограничителна линия
на застрояване

Граница на устройствената зона

За Възложителя:

1