

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

Разпределям за гледане от ПК "УТ".
23.04.2026 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот

Относно: Разрешаване изработването на проект на ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-1256/16.03.2026 г., за поземлен имот с идентификатор 68080.465.472 м. „Манастирски лозя“ по КККР на гр. 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-1256/16.03.2026 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.465.472 м. „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: „Лозе“, категория на земята: 9. Имотът е разположен северозападно от строителните граници на гр. Сопот, община Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.465.263, който е с начин на трайно ползване /НТП/ местен път по КККР на гр. Сопот, община Сопот.

По предвижданията на ОУП на гр. Сопот, община Сопот имотът попада в зона Ов – вилна зона, с устройствени показатели: височина до 7 м., Пзаст до 40 % , Кинт до 0.8, Позел. над 60 %.

Към заявлението е приложено задание, в което е обоснована необходимостта от изработване на ПУП - ПРЗ в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68080.465.472 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 с № ОВОС-3260-1/16.01.2026 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. 8 от Протокол № II от 25.03.2026 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 68080.465.472 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, общ. Сопот, представляващ земеделска земя, за обособяване на „УПИ 465.472 – жилищно строителство“, 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. 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.

5. Определя срок на предварителното съгласие – 3 години.

6. 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-1256/16.03.2026 г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт №158, том I, рег. №3925, дело №146 от 2025г.
4. Копие на писмо с № ОВОС-3260-1/16.01.2026 на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Копие препис – извлечение от Протокол № II на ЕСУТ – община Сопот

Вносител:

STANISLAV ILIEV
STOENCHEV

Digitally signed by
STANISLAV ILIEV STOENCHEV
Date: 2026.04.22 12:58:31
+03'00'

Станислав Стоенчев
Кмет на община Сопот

Съгласували:

KALINA
GEORGIEVA
CHILINGIROVA

Digitally signed by KALINA
GEORGIEVA CHILINGIROVA
Date: 2026.04.22 12:58:14
+03'00'

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: 2026.04.17
12:00:38 +03'00'

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

ATANAS DOCHEV
DOCHEV

Атанас Дочев
Главен Архитект

Изготвил:

MARIYANA
STOYANOVA
BOCHEVA

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 68080.465.472 местност „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **С**

В

1. Резюме

Предмет на заданието е изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за реализиране на инвестиционно предложение за **„ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО“** след като се промени на предназначението на земеделската земя в териториалният обхват на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68080.465.472, местност „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

2. Обща информация за инвестиционното намерение

Характеристика на инвестиционното предложение:

Инвестиционното предложение на Възложителят е ново и е за изграждане:

- **ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** в границите на собствения си поземлен имот с идентификатор 68080.465.472, **НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ** - до 7 метра, до 2 етажа. Конструкцията ще е стомано-бетонна основа, тухли и керемиден покрив. Обектът ще е за едно семейство - капацитет до 8 човека. Застроена площ до 180 кв. м.

Имот № 68080.465.472 е с площ 600 кв. м. и ще се ползва цялата площ на имота.

Обектът ще е обща застроена площ до 180 кв. м.

Къщата ще се ползва целогодишно. Района в който се предлага да се изгради обекта, е подходящ за жилищно строителство – наблизо няма вредни производства и несъвместими с инвестиционното намерение дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият коларски път от запад /ПИ 68080.465.263/, 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. Района е електрифициран и най-вероятно няма да има нужда от изграждане на външна електрическа кабелна линия.

Необходима електрическа мощност 15 kW.

В близост до ПИ с идентификатор 68080.465.472 има съществуващ водопровод. Няма нужда от изграждане на довеждащ водопровод.

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. "Манастирски лозя", ПИ с идентификатор 68080.465.472 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена на във Вилната зона на гр. Сопот и на 700 м. от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°39'40.3"N 24°45'11.7"E**

Поземлен имот с идентификатор 68080.465.472 е собственост на С
В

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 68080.465.472 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде 1 бр. УПИ – отреждане: **Жилищно строителство;**

4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране и 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 4 метра;
- 5.4 Режима на устройство да е с показатели на устройствена зона (Ов), разписани в Наредба 7 за Правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;

6. Фази и етапи на изработване

ПУП да се изработи едофазно, 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. 68080.465.472;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

2026 г.
гр. Сопот

Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.465.472 м.Манастирски лозя
по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, - създава нов УПИ 465.472 за Жил. стр.



I. Технически показатели на ПИ:

68080.465.472 600 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

нов УПИ 465.472 600 кв. м.

III. Градоустройствени показатели на проектни УПИ:

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	Свързано - с
465.472	ОВ	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	•		

ЛЕГЕНДА:

- - нова регулация
- - КККР
- - граница на промяна на режима на устройство и застрояване
- - ограничителна линия на основното застрояване
- Вилна зона /Ов/

Забележка: Съгласно действащият ОУП на община Сопот, ПИ с ид.68080.465.472, попада в зона 2/Ов - Зона за вилен однх

дата: 16.03.2026 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /