

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

Разпределям за гледане и
обсъждане от ПК "УТ".
21.05.2026 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот

Относно: *Разрешаване изработването на проект на ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-712/10.02.2026 г., за поземлен имот с идентификатор 68080.465.473 м. „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, 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-712/10.02.2026 г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.465.473 м. „Манастирски лозя“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: „Изооставена нива“, категория на земята: 9. Имотът е разположен североизточно от строителните граници на гр. Сопот, община Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.465.5507 който е с начин на трайно ползване /НТП/ селскостопански, горски, ведомствен 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 68080.465.473 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-3291-1/23.01.2026 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. 10 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 **68080.465.473 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, общ. Сопот, представляващ земеделска земя, за обособяване на „УПИ **465.473 – жилищно строителство**“, с площ **547 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-712/10.02.2026 г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален актове №45, том II, рег. №6618, дело №220 от 2023г. и №44, том II, рег. №6617, дело №219 от 2023г
4. Копие на договор за продажба на общински имот № Д-67 от 08.05.2024
5. Копие на писмо с № ОВОС-3291-1/23.01.2026. на РИОСВ – Пловдив
6. Копие на пълномощно
7. Копие препис – извлечение от Протокол № II на ЕСУТ – община Сопот

Вносител:

STANISLAV ILIEV
STOENCHEV

Digitally signed by STANISLAV
ILIEV STOENCHEV
Date: 2026.05.19 11:29:11 +03'00'

Станислав Стоенчев
Кмет на община Сопот

Съгласували:

KALINA GEORGIEVA
CHILINGIROVA

Digitally signed by KALINA
GEORGIEVA CHILINGIROVA
Date: 2026.05.19 11:28:45 +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: 2026.05.14
10:19:28 +03'00'

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

**ATANAS DOCHEV
DOCHEV**

Атанас Дочев
Главен Архитект

Изготвил:

MARIYANA
STOYANOVA
BOCHEVA

Марияна Бочева
Спец. Параграф - 4

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ
по чл. 124а и чл. 125 от Закона за устройство на територията

ПРОЕКТ:

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСРЯВАНЕ,
С ЦЕЛ ПРОМЯНА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО И НАЧИНЪТ НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ
ЗА НЕЗЕМЕДЕКСКИ НУЖДИ на ПИ 68080.465.473, местност „Манастирски лозя”
в землището на гр. Сопот, Община Сопот

Възложител: **Р**

Г

Настоящото задание се изготви по искане на Възложителя, на основа изискванията на чл. 124а и чл. 125 от ЗУТ за ПУП, във връзка с намерението му да промени предназначението и начина на трайно ползване на поземлен имот 68080.465.473 в землището на гр. Сопот за неземеделски нужди.

Предмет на заданието са: проучване, изясняване и конкретизиране устройствените цели и задачи предхождащи предвидения за изработване проект.

Основните цели за промяната начина на трайно ползване и урегулирането на имота е инвестиционното намерение на Възложителя, построяване на жилищна сграда за сезонно обитаване, ниско застрояване (Ов), свободно разположена в парцела.

ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

- Предвижда се изработването на устройствен проект за ПУП-ПЗ с обхват ПИ 68080.465.473, местност „Манастирски лозя” в землището на гр. Сопот.
- Не се налага включване на съседни имоти в обхвата на разработката, тъй като не се засягат права и законни интереси на собствениците им, които от своя страна са защитени в процеса на съгласуване, приемане и одобряване на устройствения проект и при спазване общите правила по устройство и застрояване.
- Предвижданията на проекта за ПУП-ПЗ не са в разрез с действащите устройствени планове и норми;
- С предвидения за изработване проект ПУП-ПЗ се цели обеспечения спазването на действащите правила и нормативи по устройство на територията;

Имотът е локализиран в кадастрален масив 465 по КККР на гр. Сопот, с трайно предназначение на територията: „Земеделска“ и с начин на трайно ползване „Изоставена нива“.

Поземленият имот 68080.465.473 се намира в местност „Манастирски лозя”, в кадастрален масив 465 36 по КККР на землището на гр. Сопот, северно от града. Имотът е в територията с трайно предназначение „земеделска земя”, и с начин на трайно ползване „Изоставена нива”, девета категория, неполивна. ПИ 68080.465.473 е с площ 547 м² при съседи: 68080.465.5507 с НТП селскостопански,

горски път; 68080.465.474 с НТП лозе; 68080.465.472 с НТП лозе; 68080.465.596 с НТП нива и 68080.465.507 с НТП лозе. Имотът е сравнително равнинен с постоянен наклон в порядъка на 8% в посока север-юг, чист от дървесна растителност и постройки.

Този имот по ОУП на Община Сопот е в **Територия с устройствен режим:**

(Ов/2) „За вилен отдих“.

ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТИТЕ ЗА ПР И ПЗ:

Да се изработи проектно решение за устройствени планове по част Градоустройство (ПУП- ПЗ) и част Геодезия(ПУП-ПР).

Проектите да се съобразят с разпоредбите на ЗУТ, ЗООС, ЗОЗЗ, Закона за водите, Закона за Енергетиката.

Да се изготвят, като неразделна част от устройствения проект, план-схеми за водоснабдяване и електрозахранване на имота.

Застрояването да се съобрази и с бъдещото урегулиране на територията.

Да се проучи санитарно-хигиенната обстановка в района и влиянието върху бъдещите обитатели на имота.

Да се прецени степента на действие върху околната среда по време на строителството, а след това при обитаването на сградите.

Да се осигурят минималните площи за озеленяване (≥0%) съгласно нормативните изисквания.

Да се проучат връзките с инженерната инфраструктура.

Проектът да се съобрази с разпоредбите на ЗУТ; ЗООС; ЗОЗЗ и Наредба 7 за правила и норми за устройството на отделните територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове и други нормативни документи касаещи проектирането и строителството в ново образувания УПИ.

С проекта ПУП – ПР, съществуващия по КKKP поземлен имот 68080.465.473, да се урегулира, като парцелните граници покривят имотните.

Чрез проекта ПУП-ПЗ да се конкретизира режимът на устройство и застрояване в новообразуваните парцели.

Да се установи в плана конкретното предназначение на новоурегулирания имот, а именно: „Жилищно строителство”, при условията на устройствена зона

„вилна” (об.)

Да се въведат проектни устройствени показатели – нормиране на новообразувания имот с пределно допустими устройствени показатели за нискоетажно основно застрояване.

С оглед на фактическото разположение на новоурегулирания имот, както и на неговото предназначение, в плана да се установи свободно основно и допълващо застрояване със сгради, постройки, мрежи и съоръжения, да се представи анализ на дейностите на новия УПИ с оглед обезпечаване на здравнохигиенните и санитарно-хигиенните изисквания, при изработване на бъдещи инвестиционни проекти за строителство на сгради, постройки, мрежи и съоръжения от съответния функционален тип обекти.

Да се изготвят като неразделна част от устройствения проект за ПУП-ПЗ план схеми за водоснабдяване и електрозахранване.

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТИТЕ В НОВОСЪЗДАДЕНИЯ УПИ

Предвижда се етапно изграждане(строителство) и въвеждане в експлоатация на обектите предмет на инициативата. Това са сгради на основното и допълващо застрояване, според тяхното функционално предназначение, а именно: сгради на основното застрояване – еднофамилна жилищна сграда, ниско застрояване,

постройки на допълващото застрояване – летна кухня, гараж, постройка за инвентар и отоплителни материали, свободно разположени в имотите, съобразно с основната дейност на обитаване.

ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ:

ПУП-ПРЗ да се изработи в съответствие с изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 за правила и нормативи по устройство на отделните видове територии и устройствен зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, както и действащата нормативна база.

Съгласно чл. 46, ал.4 от част IV на Наредба № 8, ПУП-ПРЗ да се разработи еднофазно във фаза „Окончателен проект”.

ПУП-ПРЗ да се изработи в мащаб 1:1000 в графичен вид и представи в цифров вид на магнитен носител в pdf формат. Графичните материали да се представят в три екземпляра, като единият чертеж за ПУП-ПЗ и ПР да са на прозрачна недеформируема основа, а другите на хартия. Окончателният проект да съдържа:

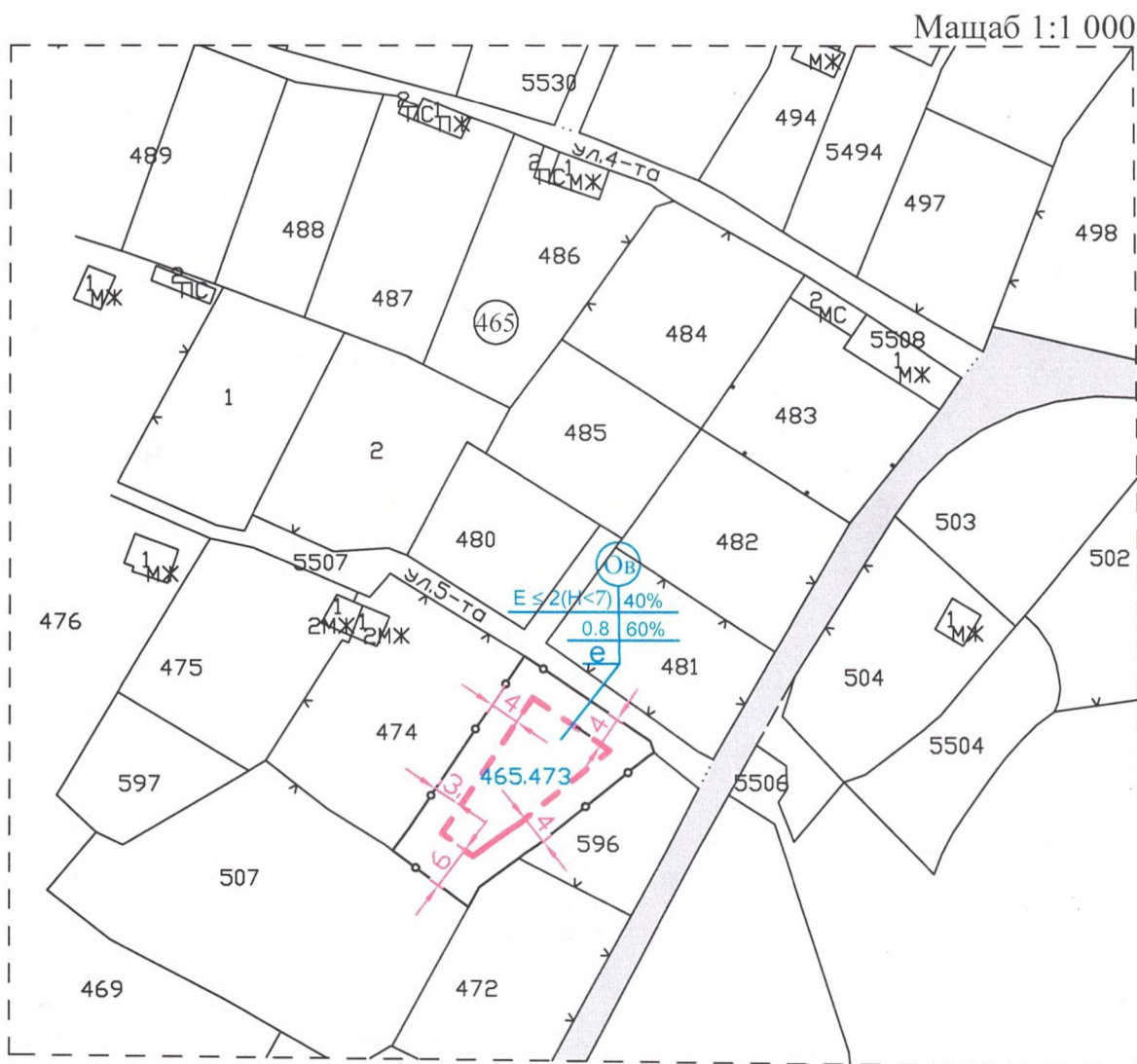
- текстови материали: Обяснителна записка с обем и съдържание по Наредба № 8
- графични материали: проект за ПРЗ в мащаб 1:1000, съгласно Наредба № 8

ИЗХОДНИ МАТЕРИАЛИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ:

Кадастралната карта на землището на гр. Сопот
Документ за собственост,
ОУП на Община Сопот

Възложител:

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПРЗ
с цел промяна предназначението и начина на трайно ползване
за неземеделски нужди на ПИ 68080.465.473
в местност "Манастирски лозя" в землището на гр. Сопот, Община Сопот



Площ на имот с индифик. № 68080.465.437
в местност "Манастирски лозя": 547 м²

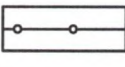
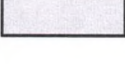
Собственик:

Р **Г** с документи за собственост:

Ид. част 19/20 от 500/547 от правото на собственост по
НА № 159, том 10, рег. 2866, дело 1521 от 24.08.2023,
вписан в Служба по вписванията гр. Карлово

Ид. част 1/20 от 500/547 от правото на собственост по
НА № 158, том 10, рег. 2865, дело 1520 от 24.08.2023,
вписан в Служба по вписванията гр. Карлово

ЛЕГЕНДА:

-  Ограничит. линия
на застрояване
-  Граница на
устройствена зона
-  Част от общински
път № 261 по КК
с трайна настилка

За Възложителя:

Февруари 2026 г.