

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

Разпределям за гледане и обсъждане
от ПК "УТ".
22.06.2026 г

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот

Относно: *Разрешаване изработването на проект на ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-1857/20.04.2026 г., за поземлени имоти с идентификатори 68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250, м. „Корията“ по КККР на гр. Сопот, представляващи 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-1857/20.04.2026г. от собственика на имоти с кадастрални идентификатори 68080.404.46. 68080.404.48 и 68080.404.250, м. „Корията“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: „Нива“, категория на земята: 9.

Имотите са разположени във Вилната зона по КККР на гр. Сопот и на 500 м. от Републиканската пътна мрежа. Достъпът до тях се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.404.296, 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 имотите попадат в зона Ов, 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 поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори 68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250 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-855-1/16.04.2026 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. 3 от Протокол № III от 27.05.2026 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 поземлени имоти с идентификатори **68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, общ. Сопот, представляващи земеделска земя, за обособяване на „УПИ 404.1 – жилищно строителство“, с площ **2127 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 имотите. 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-1857/20.04.2026 г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариални актове:
 - № 13, том IV, рег. № 6728, дело № 489 от 2003г.
 - № 34, том IV, рег. № 8101, дело № 616 от 2014г.
 - № 21, том I, рег. № 335, дело № 18 от 2021г.
 - № 120, том III, рег. № 4055, дело № 464 от 2024г.
4. Копие на писмо с № ОВОС-855-1/16.04.2026 на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Копие препис – извлечение от Протокол № III от 27.05.2026г. на ЕСУТ – община Сопот

Вносител:

STANISLAV
ILIEV
STOENCHEV

Digitally signed by
STANISLAV ILIEV
STOENCHEV
Date: 2026.06.19
14:02:52 +03'00'

Станислав Стоенчев
Кмет на община Сопот

Съгласували:

KALINA
GEORGIEVA
CHILINGIROVA

Digitally signed by KALINA
GEORGIEVA CHILINGIROVA
Date: 2026.06.19 14:02:31
+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: 2026.06.19
11:30:31 +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 ПИ с ид.68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250 местност „Корията“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **Д**

П

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 ПИ с ид.68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250, местност „Корията“ 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:

- на 2 броя Еднофамилни жилищни сгради. Конструкция - бетонна основа, дървена сглобяема конструкция и керемиден покрив. Обектът ще се ползва за лични нужди – ще се обитават от семейството на Възложителя. Капацитет: за 8 – 16 човека.

Застроена площ на обекта общо около 300 кв. м.

Обекта ще се построи в ПИ с ид.68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250, гр. Сопот, с обща площ 2127 кв. м. - ще се ползва цялата площ на имотите.

Обектът ще се ползва целогодишно, района в който се предлага да се изгради е подходящ за Жилищно строителство – наблизо няма несъвместими с инвестиционното намерение дейности. При изграждането на обекта не се очаква шумово замърсяване.

За достъп до обекта ще се използва съществуващият *местен път* ПИ 68080.404.296, 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 68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250 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. "Корията", ПИ с ид. 68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250 по КKKP на гр. Сопот. Площадката е разположена на във Вилната зона на гр. Сопот и на 500 м. от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°39'5.47"С, 24°46'33.12"И**

ПИ с ид. 68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250 са собственост на Д
П

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 ид. 68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250 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 еднофазно „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 имоти с ид. 68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250;
- документ за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

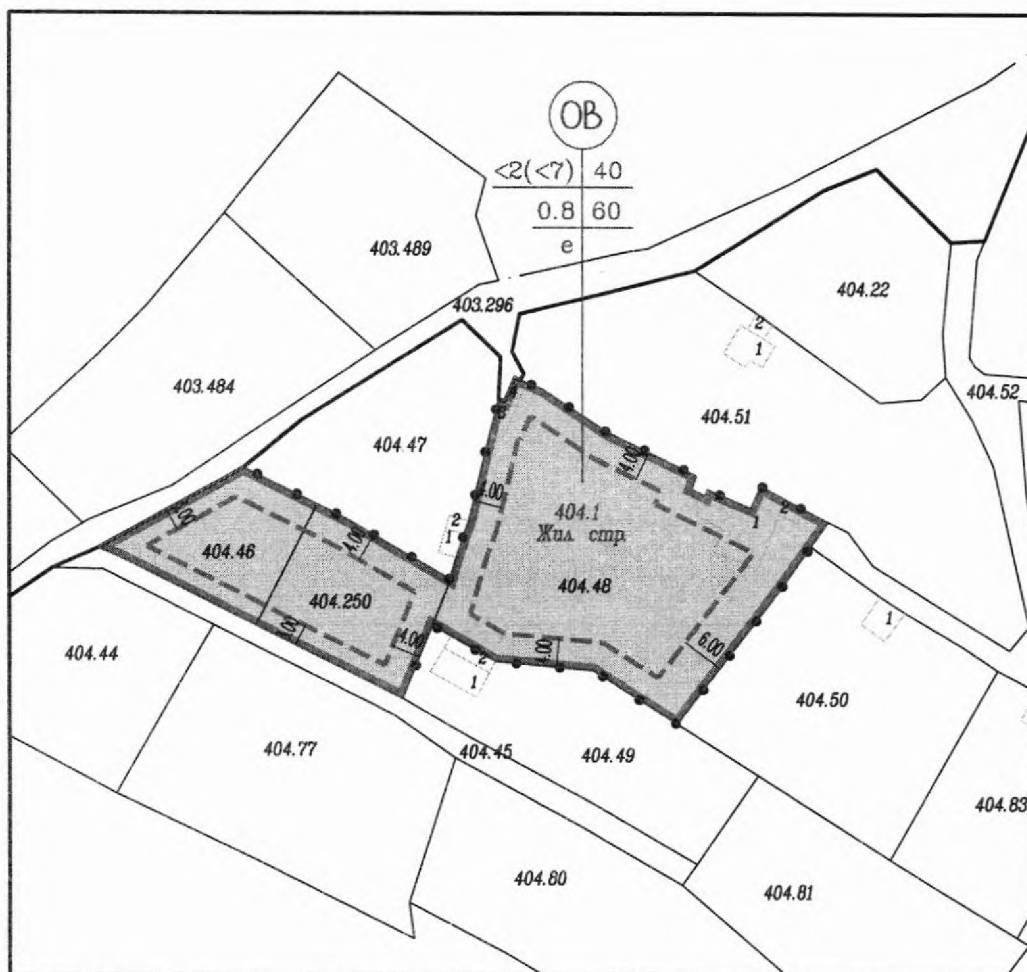
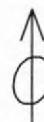
2026 г.
гр. Сопот

Изготвил:


СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/

в обхвата на ПИ с ид.68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250 м.Корията по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот - създава нов УПИ 404.1 Жил. стр.



I. Технически показатели на ПИ:

68080.404.46 328 кв. м.
68080.404.48 1400 кв. м.
68080.404.250 400 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

УПИ 404.1 2127 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		
			защитителна	максимална	възможна "от-до"	плътност на застрояване	К инт	минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два съседни имота - с	Свързано - с	
404.1	Ов	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	•			

ЛЕГЕНДА:

- — — — — регулационни линии
- 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.68080.404.46, 68080.404.48 и 68080.404.250 попада в зона 2/Ов - Зона за вилен отдих

дата: 17.04.2026 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /