

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-2081/30.04.2026 г., за поземлен имот с идентификатор 68080.100.80 м. „Малкия друм“ 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-2081/30.04.2026г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.100.80 м. „Малкия друм“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: „Нива“, категория на земята: б.

Имотът е разположен южно от строителните граници на гр. Сопот, в близост до населеното място. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.130.583, 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 Смф, 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 68080.100.80 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-1106-1/24.04.2026 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. 4 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

РЕШЕНИЕ:

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 **68080.100.80 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, общ. Сопот, представляващ земеделска земя, за обособяване на „УПИ 100.80 – жилищно строителство“, с площ **5499 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-2081/30.04.2026 г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариален акт № 20, том III, рег. № 5099, дело № 317 от 2018г.
4. Копие на писмо с № ОВОС-1106-1/24.04.2026 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
14:01:47 +03'00'

Станислав Стоенчев
Кмет на община Сопот

Съгласували:

KALINA
GEORGIEVA
CHILINGIROVA

Digitally signed by KALINA
GEORGIEVA CHILINGIROVA
Date: 2026.06.19 14:01:26
+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
11:29:55 +03'00'

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

ATANAS DOCHEV DOCHEV

Атанас Дочев
Главен Архитект

Изготвил:

MARIYANA
STOYANOVA
BOCHEVA

Марияна Бочева
Спец. Параграф - 4

ЗАДАНИЕ

ЗА ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
ВЪЗ ОСНОВА НА ЧЛ. 125 ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 124а, АЛ. 7 ОТ ЗУТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: 1. Г. _____ Г. _____, ЕГН _____
Адрес: гр. _____, ул. „_____” № _____

ПРОЕКТАНТ: инж. Васил Трайков

НА ОБЕКТ: ПРОЕКТ за СЪЗДАВАНЕ на ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 68080.100.80, за който ще се отреди УПИ 100.80 – за жилищно строителство, местност „Малкия друм” по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот

Обща характеристика и местоположение на обекта

Обектът се намира в град Сопот, общ. Сопот, обл. Пловдив – поземлен имот с идентификатор 68080.100.80 с НТП “Нива”, площ 5499 кв. м. Имотът в момента не се обработва и не се използва за производство на селскостопанска продукция. Изработването на ПУП е необходимо за определяне отреждане на имота в зависимост от инвестиционното намерение на възложителя. **Предвижда се създаване на урегулиран поземлен имот: УПИ 100.80 – „за жилищно строителство”, който ще се отреди за поземлен имот с идентификатор 68080.100.80, местност „Малкия друм”, по КККР на гр. Сопот, Община Сопот.**

За реализация на инвестиционното намерение е необходимо провеждане на процедура за промяна предназначението на имота. Предложената площадка, на която ще се разположи обектът, се намира южно от гр. Сопот в непосредствена близост до населеното място. Реализирането на обекта ще изпълни съгласно утвърдения ПУП и работните проекти при спазване на ограничителната линия на застрояване. За изграждане на обекта не е необходима друга прилежаща територия извън площта на горе-цитирания имот. С инвестиционното предложение се предвижда изграждане на многофамилна жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор **68080.100.80** с НТП “Нива”, местност “Малкия друм” по КККР на град Сопот с площ 5499 кв.м. Имотът е собственост на възложителя на инвестиционното предложение съгласно приложените документи за собственост.

Поземлен имот с идентификатор 68080.100.80 попада в територии с допустима промяна на предназначението за многофункционално ползване с преобладаващо ниско застрояване по действащия ОУП на гр. Сопот. Проектът за ПУП – ПРЗ да бъде съобразен с действащия ОУП на гр. Сопот.

Необходима електрическа мощност до 15kW.

Предложението за създаване на ПУП – план за регулация, да предвиди обособяване на **УПИ 100.80 – за жилищно строителство**, който ще се отреди за поземлен имот с идентификатор 68080.100.80.

- **УПИ 100.80 – за жилищно строителство** /устройствена зона Смф/ с площ **5499 кв.м.**, отреден за ПИ с идентификатор **68080.100.80**;

Предложението за създаване на ПУП – план за застрояване да предвиди в новообразувания УПИ основно, свободно, нискоетажно застрояване съгласно ограничителните линии на застрояване в червен пунктир и градоустройствени показатели за зона Смф, както следва:

- ☐ Етажност - от 1 до 3 етажа
- ☐ Височина - от 3 до 10 m
- ☐ Плътност на застрояване - 60%
- ☐ Кинт – 2,0
- ☐ Минимална озеленена площ – 30 %

Градоустройствените петна за евентуалното бъдещо застрояване са представени в предложението с точни отстояния от регулационните граници съгласно ограничителните линии на застрояване в червен пунктир.

ПУП ще послужи за база за проектиране в следващите проектни фази на един бъдещ инвестиционен проект, който ще докаже прецизното застрояване, вида и начина на разполагане на бъдещите архитектурно – строителни обеми.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

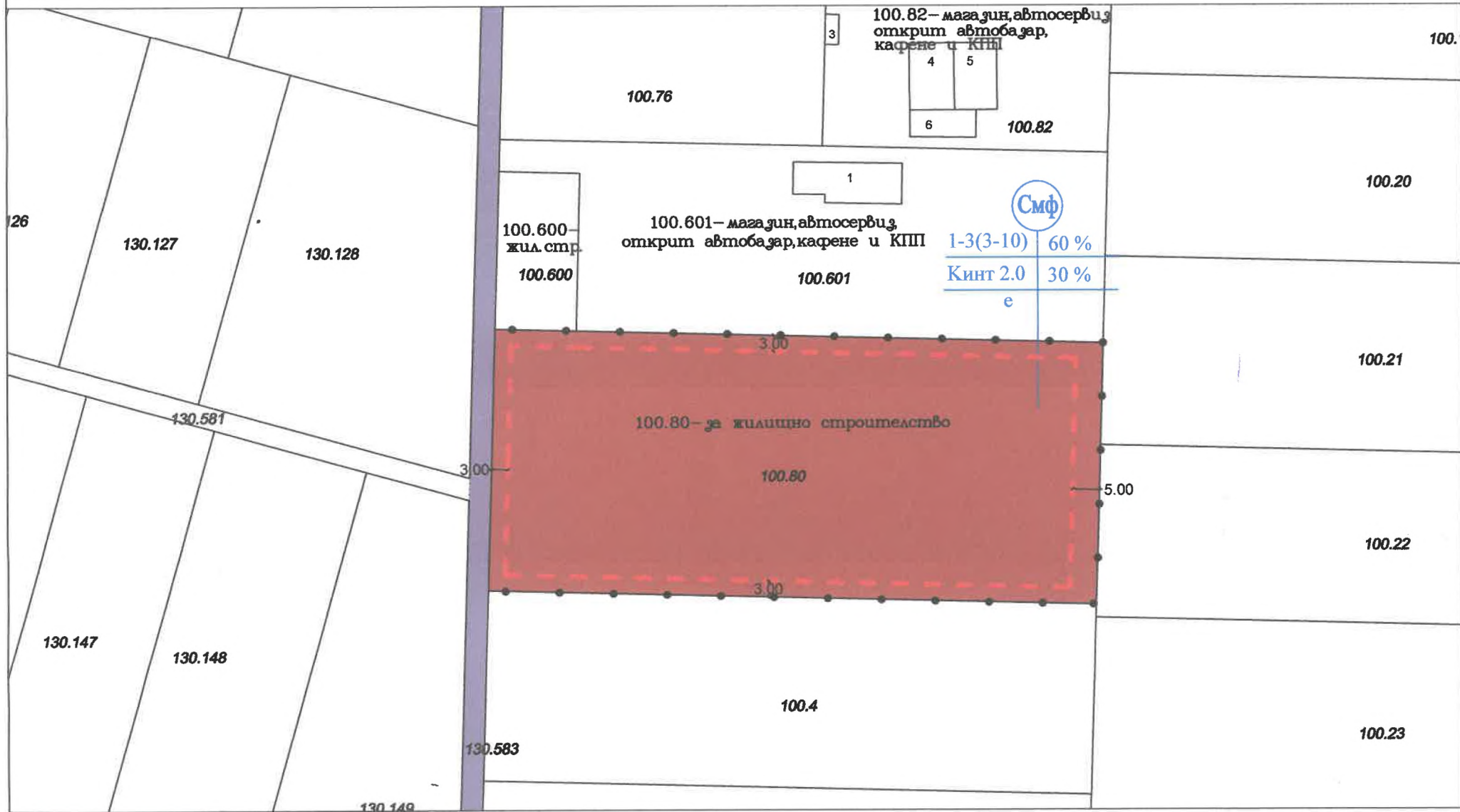
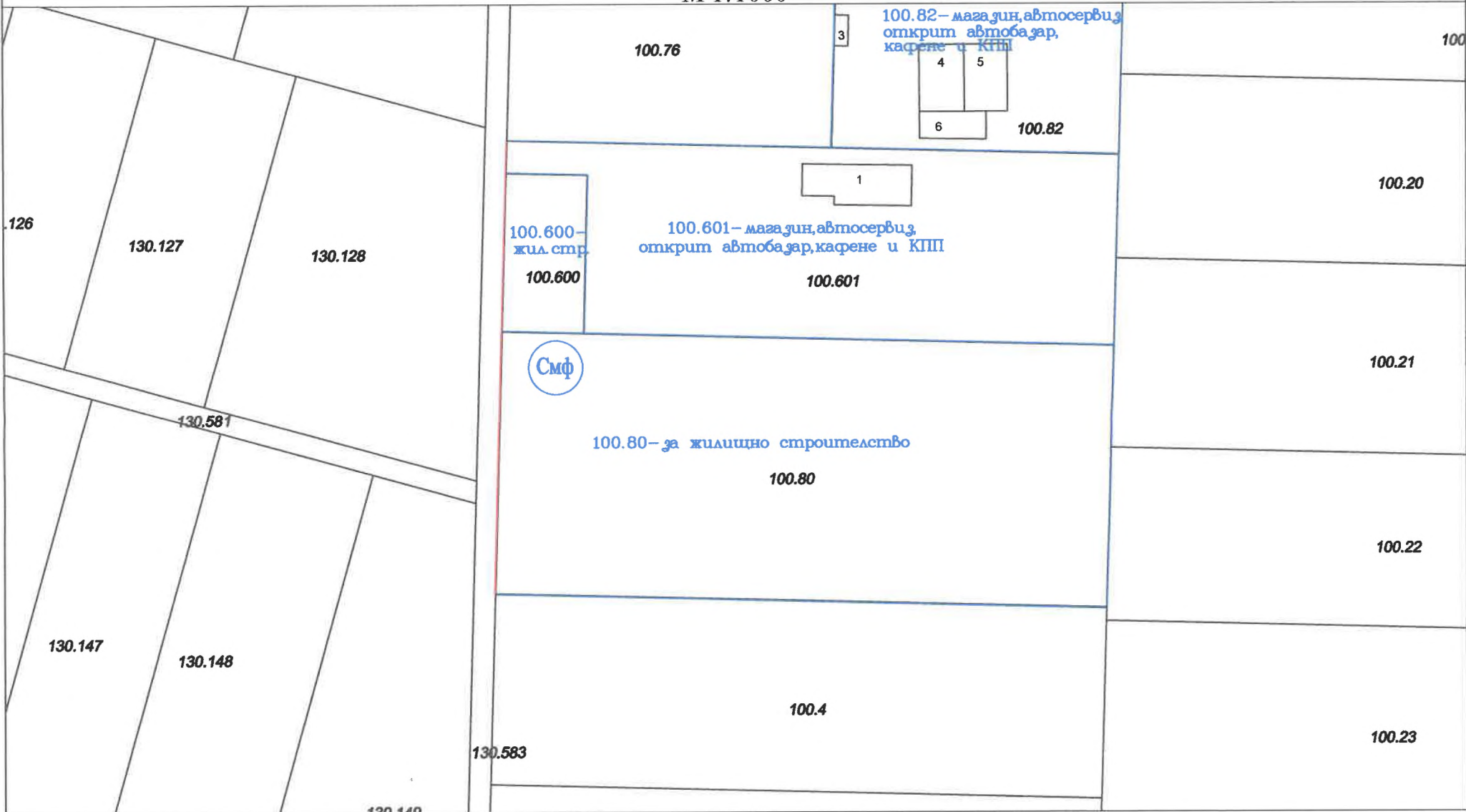
- 1. Предложение за създаване на ПУП – ПРЗ**
- 2. Документ за собственост**
- 3. Скица на имота**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: 1.....
/Ганчо Ганчев/

ПРЕДЛОЖЕНИЕ за създаване на ПУП - ПРЗ
за ПИ с идентификатор 68080.100.80, местност "Малкия друм", за който ще се
отреди УПИ 100.80 - за жилищно строителство по КKKP на гр. Сопот, общ. Сопот



М 1:1000



устройствена зона Смф



ограничителна линия на застрояване



граница на устройствена зона



за транспортен достъп

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
№ 07106
ИНЖ. ВАСИЛ ТРАЙКОВ
ПРОЕКТАНТ ЗА ПР:
инж. В. Трайков
Част на проекта:
по удостоверение
за ПП
ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПР ДО 17.07.2017 ГОДИНА