

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот

Относно: *Разрешаване изработването на проект за изменение на Общ устройствен план на Община Сопот /ИОУП/, одобрен с Решение № 197, взето с протокол № 25 от 27.05.2025 год. на Общински съвет Сопот, в частта му за имот с идентификатор 68080.122.28, м. „Малкия друм“, землище гр. Сопот*

Фактическо основание/мотиви:

В Община Сопот е постъпило Заявление с вх.№ С-1978/24.04.2025г. от собственика на имот с кадастрален идентификатор 68080.122.28 по кадастрална карта (КК), гр. Сопот, общ. Сопот в м. „Малкия друм“, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Етерично-маслодайна култура, категория на земята: 8, неполивна с предложение за Частично изменение на Общ устройствен план на Община Сопот /ИОУП/. Имотът е разположен на източно от строителните граници на гр. Сопот. Достъпът до него се осъществява от ПИ с идентификатори 68080.117.524 и 68080.122.125 с начин на трайно ползване /НТП/ за „местен път“.

Към заявлението е приложено задание, в което е предвидено изменение на структурна единица 77 - от земеделска територия с устройствен режим с недопустима промяна на предназначението в обхвата на имот с идентификатор 68080.122.28, м. „Малкия друм“ с площ 1050 кв. м. - в земеделска територия с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство, с устройствени показатели : Пзаст до 60% , Кинт до 1.2 , Позел над 40%, Н до 10м. с цел инвестиционните намерения на възложителя..

Предложението е разгледано на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ), проведено на 01.07.2026г. С Решение, от протокол № IV, по т. 4 на ОЕСУТ, се дава положително становище за разрешение за изменение на ОУП на Община Сопот.

Финансова част: За изпълнение на решението по докладната записка не е необходимо изразходването на средства от бюджета на общината.

Правно 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. 134, ал. 1, т. 1, чл. 135, ал. 1, във връзка с чл. 127, ал. 9 от ЗУТ, и във връзка с решение по т. 4 от Протокол № IV от 01.07.2026 г. на ОЕСУТ.

**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 за изменение на Общ устройствен план на община Сопот, касаещо изменение на структурна единица 77 от - земеделска територия с устройствен режим с недопустима промяна на предназначението в обхвата на имот с идентификатор 68080.122.28, м. „Малкия друм“ с площ 1050 кв. м. в - земеделска територия с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство, съгласно *Приложение № 2* към настоящото решение.

2. Одобрява техническо задание за изготвянето на ИОУП съгласно *Приложение № 1* към настоящето решение.

3. Възлага на възложителя Иван Николаев Пулев да извърши последващите действия по изменение на ОУП, съгласно ЗУТ и одобрените към ОУП Правила и нормативи за прилагане на същия.

4. Дава следните указания за изработването на ИОУП:

- Проектът да се изготви от правоспособни проектанти, съгласно чл.230, ал.1 от ЗУТ и чл.6 и чл.29, ал.1 от ЗКАИИП и да отговаря на изискванията на Наредба № 8/ 14.06 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Да бъде съобразен с нормативните изисквания, с теренните дадености и изградената инфраструктура на място и ОУПО - Сопот, одобрен с Решение № 197, взето с протокол № 25/ 27.05.2025г.

- Преписката да се съобрази с изискванията на РИОСВ, при спазване на изискванията по ЗООС.

- Да се изпълнят разпоредбите на чл. 127, ал. 2 от ЗУТ.

- Проектът да се представи в община Сопот за разглеждане от ОЕСУТ в цифров вид на /СД/ и графичен вид в три екземпляра в М 1:1000- оригинал на недеформируема прозрачна основа и две цветни копия, изготвени върху цифрова извадка от кадастралната карта на населеното място М 1:1000 като при изработването се спазва чл. 60 и чл. 63 от ЗУТ.

- Проектът да бъде представен и като ГИС база данни в отворен и широко разпространен формат. Всяка ГИС база данни да съдържа всички слоеве с геопространствени данни, стилове, надписи и други необходими за генериране на преносимата версия на графичния материал и да е напълно консистентна с нея. Координатна система „BGS2005/ CCS2005 s EPSG:7801.

5. Дава съгласие Иван Николаев Пулев да представлява Община Сопот пред заинтересуваните централни и териториални администрации във връзка с извършване на дейности по съгласуване и одобряване на проекта.

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 извадка от ОУП.
2. Копие на задание;

ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на заявление с вх. № С-1978/24.04.2026г.
2. Копие на скица на ПИ

3. Копие на нотариален акт № 133, том I, рег. № 1916, дело № 133/2012г.
4. Копие на решение № ПВ-ЕО-10/2026г. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Препис – извлечение от Протокол № IV на ЕСУТ – община Сопот

Вносител:

Станислав Стоенчев
Кмет на община Сопот

Съгласували:

Инж. Лило Минчев
Директор Дирекция „СА“

Атанас Дочев
Главен Архитект

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

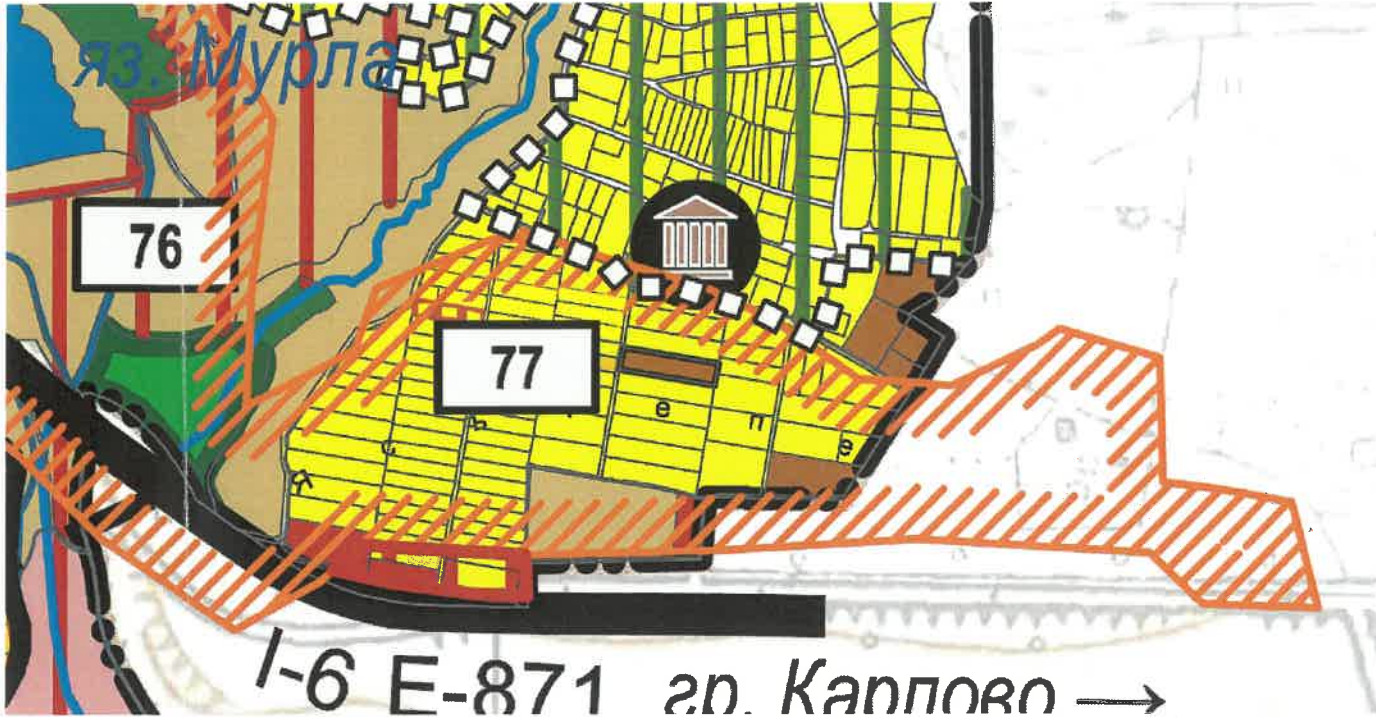
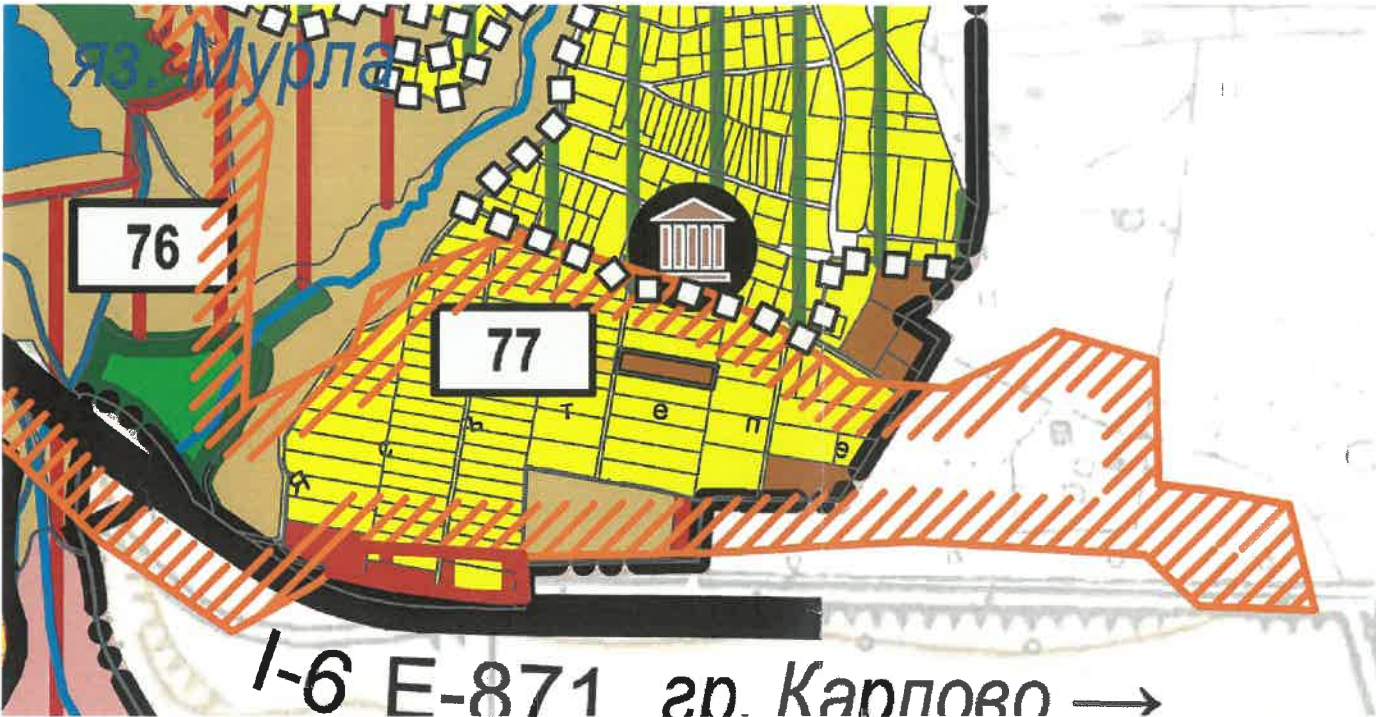
Изготвил:

Марияна Бочева
Спец. Параграф - 4



Извадка от действащия ОУП на община Сопот, одобрен с
Решение №336 от 21.10.2019г. на общински съвет на
община Сопот, обнародвано в ДВ бр. №94 от 29.11.2019г.

Частично изменение на ОУП на община Сопот, за
поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28 по
КККР на град Сопот, община Сопот, м. "Малкия друм".



М 1:10 000

М 1:10 000

Легенда

Територии с общо предназначение

- Жилищни функции
- Общественослужващи функции
- Рекреационни дейности, курорти и вилни зони
- Озеленяване, паркове и градини
- Ниви
- Трайни насаждения
- Необработваеми земи
- Водни площи
- Стопански гори
- Защитни гори

Терени със самостоятелен устройствен режим

- Терени със специално предназначение
- Терени за социална инфраструктура

Зони под специална защита по единната
европейска мрежа НАТУРА 2000

- 33 Централен Балкан, код: BG0000494
- 33 Централен Балкан - буфер, код: BG0001493 (по директивата за местообитанията)
- 33 Централен Балкан - буфер, код: BG0002128 (по директивата за птиците)

Устройствени зони,
територии и устройствени режими

- Жилищна зона с преобладаващо ниско застрояване
- Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване
- Смесена многофункционална зона
- Зона за озеленяване
- Зона за вилен отдих
- Земеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство
- Земеделски територии със забрана за промяна на предназначението

Графично обозначение	Номер (в рамките на един вид зона)	Вид устройствена зона	Граници на устройствената зона (териториална локализация)	Параметри				Специални изисквания						
				Плътност в %	Етажност в м.	Кинт	Минимално озеленяване %	Коммуникационни	Инфраструктурни	Екологични	Геоложки			
гр. Сопот, ЕКАТТЕ 68080														
Жм	1	Жм	Поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот	60	10	1.2	40							

Проектант:



ЗАДАНИЕ

ЗА

**ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА
СОПОТ**

**1. ОСНОВАНИЕ ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ОБЩИНА
СОПОТ**

- чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ – при настъпване на съществени промени в общественно-икономическите условия, при които е бил съставен планът.
- Във връзка с изявено желание от страна на собственика на ПИ за осъществяване на инвестиционна инициатива за застрояване на ПИ с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот, община Сопот, област Пловдив.

2. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

По действащия Общ устройствен план на община Сопот, ПИ с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот, община Сопот, м. „Малкия друм“, е с предназначение: „Земеделски територии със забрана за промяна на предназначение“.

Категорията на земята е 8, с площ от 1050 кв.м.

Имотът е извън регулация и се обслужва от местни пътища /общинска собственост/ - ПИ с идентификатор: 68080.117.524 и 68080.122.125 по КККР на град Сопот, община Сопот.

3. ИЗХОДНИ ДАННИ

Извадка от КККР на град Сопот, община Сопот и извадка от одобрен Общ устройствен план на община Сопот, одобрен в ДВ бр.№94/29.11.2019г., Решение №366/21.10.2019г.. Протокол №59 на ОС Сопот.

4. ИЗИСКВАНИЯ ОТНОСНО ПРОЕКТА

Проектът да отговаря на:

- Закон за устройство на територията;
- Наредба №7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;
- Наредба №8 от 14 юни 2001г. за обема и съдържанието на устройствени планове;

5. ЕТАПИ И СРОК ЗА ИЗРАБОТВАНЕ

Изменението на ОУП на община Сопот ще бъде изработено едновременно във фаза окончателен проект.

Изменението на ОУП на община Сопот да бъде изработено в срок до 1 /един/ месец след допускане частичното изменение на ОУП на община Сопот.



6. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

Проекта да съдържа най-малко следните части:

- Графична част – извадка от ОУП на община Сопот – М 1:10 000;
- Графична част – Предложение за изменение на ОУП на община Сопот – М 1:10 000;
- Обяснителна записка;



7. ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СОПОТ

Частичното изменение на ОУП на община Сопот каса изменение на ПИ с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот, община Сопот, област Пловдив, който по одобрения проект е с устройствен режим „Земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в „Земеделска територията с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство“.

Възложител:

И

П



**ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН
НА ОБЩИНА СОПОТ**

**ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ: ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР
68080.122.28 ПО КККР НА ГРАД СОПОТ**

**ВИД НА ПЛАНА: ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ОБЩИНА
СОПОТ**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА СОПОТ

ФАЗА: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

**ГР.ПЛОВДИВ
2026Г.**

СЪДЪРЖАНИЕ

- 1. ЦЕЛ И ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ЧИОУП НА ОБЩИНА СОПОТ**
- 2. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА**
- 3. ИЗХОДНА ИНФОРМАЦИЯ**
- 4. ПРОГНОЗНО РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА**
- 5. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ЧИОУП НА ОБЩИНА СОПОТ**

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- ГРАФИЧНА ЧАСТ НА ЧИОУП НА ОБЩИНА СОПОТ**

1. ЦЕЛ И ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ЧИОУП НА ОБЩИНА СОПОТ

Основната цел на частичното изменение на Общ устройствен план на община Сопот е промяна на част от предвижданията на плана, за да се осигурят оптимални устройствени условия за реализиране на инвестиционното намерение на възложителя и подобряване развитието на територията на общината.

Дейностите свързани с изработването на частичното изменение на ОУП на община Сопот съответстват на изискванията на нормативната уредба за устройство на територията и на съвременните изисквания за пространствено и устройствено планиране.

Проектът е изработен на основание чл.134, ал.1, т.1 от Закона за устройство на територията.

Частичното изменение на ОУП на община Сопот обхваща поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот, община Сопот, област Пловдив, м."Малкия друм".

Проектът за частично изменение на ОУП на община Сопот е изработен на основание Решение №197 взето с протокол №25 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 27.05.2025г. за изработване на частично изменение на ОУП на община Сопот.

2. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА

По действащ ОУП на община Сопот поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот, община Сопот, м."Малкия друм", е с предназначение: „зеделски територии със забрана за промяна на предназначението“.

Категорията на земята е 8, с площ от 1050 кв.м.

Имотът е извън регулация и се обслужва от местни пътища /общинска собственост/ - ПИ с идентификатор: 68080.117.524 и 68080.122.125 по КККР на град Сопот, община Сопот.

3. ИЗХОДНА ИНФОРМАЦИЯ

Поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот, община Сопот, м."Малкия друм" е собственост на И _____ П _____, съгласно приложения документ за собственост.

За основна база за изработване на проекта за частично изменение на ОУП на община Сопот се използват следните изходни данни:

- ✓ Извадка от КККР на град Сопот, община Сопот за поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28;
- ✓ Извадката от одобрен Общ устройствен план на община Сопот, одобрен в ДВ бр.№94/29.11.2019г., Решение №366/21.10.2019г. Протокол №59 на ОС Сопот;
- ✓ Решение №197 от 27.05.2025г. на общински съвет – Сопот за одобряване на задание за изработване на частично изменение на общ устройствен план на община Сопот;
- ✓ Решение №ПВ-ЕО-10/2026г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка за „Изменение на общ устройствен план на община Сопот за поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28, гр.Сопот, общ.Сопот“ на РИОСВ-Пловдив;
- ✓ Скица за поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот, община Сопот, м.„Малкия друм“;
- ✓ Нотариален акт;

4. ПРОГНОЗНО РАЗВИТИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА

Частичното изменение на ОУП на община Сопот каса поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот, община Сопот, м.„Малкия друм“, а именно промяна на устройствения режим – от „зеделски територии със забрана за промяна на предназначението“ в „зеделски територии с устройствен режим с допустима промяна на предназначението за ниско жилищно строителство“.

Инвестиционното намерение на собственика предвижда изграждане на жилищна сграда в поземления имот.

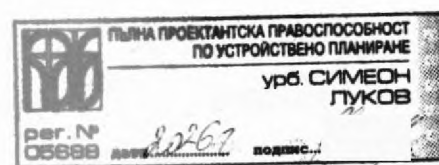
За реализация на инвестиционното намерение е необходимо провеждане на процедура по частично изменение на ОУП на община Сопот и впоследствие изработване на Подробен устройствен план – план за застрояване, с цел промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди.

Имотът е извън регулация и се обслужва от местни пътища /общинска собственост/ - ПИ с идентификатор: 68080.117.524 и 68080.122.125 по КККР на град Сопот, община Сопот.

Електроснабдяване и ВИК връзките на обекта ще се осъществява в съответствие със съгласувателните писма и изходни данни от съответните експлоатационни дружества.

5. ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ЧИОУП НА ОБЩИНА СОПОТ

Графично обозначение	Номер (в рамките на един вид зона)	Вид устройствена зона	Граници на устройствената зона (териториална локализация)	Параметри				Специални изисквания			
				Плътност в %	Етажност в м.	Кинт	Минимално озеленяване %	Комуникационни	Инфраструктурни	Екологични	Геоложки
гр. Сопот, ЕКАТТЕ 68080											
Жм	1	Жм	Поземлен имот с идентификатор: 68080.122.28 по КККР на град Сопот	60	10	1.2	40				



Изработил:

/урб.С.Луков/

