

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

Разпределям за гледане и обсъждане от ПК "УТ".
14.07.2026 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от СТАНИСЛАВ СТОЕНЧЕВ
Кмет на община Сопот

Относно: *Разрешаване изработването на проект на ПУП – ПРЗ и ПП, съгласно Заявление вх. № С-2733/08.06.2026 г., за поземлен имот с идентификатор 68080.406.94 и поземлен имот с идентификатор 68080.406.95, м. „Яса тепе“ по КККР на гр. Сопот, общ. 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-2733/08.06.2026 г. от собственика на имоти с кадастрални идентификатори 68080.406.94 и 68080.406.95 м. „Яса тепе“ по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване на ПИ 68080.406.94 „нива“ и начин на трайно ползване на ПИ 68080.406.95 „За земеделски труд и отдых (съгласно параграф 4 ПЗРЗСПЗЗ)“, категория на земите: 8. Имотите са разположени на 600 м от строителните граници на гр. Сопот, община Сопот. Достъпът до тях се осъществява от ПИ с идентификатор 68080.406.89, 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 имотите попадат 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 поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори 68080.406.94 и 68080.406.95 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-1259-1/20.05.2026 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. 5 от Протокол № IV от 01.07.2026 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 поземлени имоти с идентификатори 68080.406.94 и 68080.406.95 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Сопот, общ. Сопот, представляващи земеделска земя, за обособяване на „УПИ 406.94 – жилищно строителство“, с площ 956 кв.м., „УПИ 406.139 – жилищно строителство“, с площ 673 кв.м, и „УПИ 406.149 – жилищно строителство“, с площ 673 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-2733/08.06.2026 г.
2. Копие на скица на ПИ
3. Копие на нотариални актове № 61, том I, рег. № 1510, дело № 54 от 2026г. и № 50, том II, рег. № 3819, дело № 185 от 2019г
4. Копие на писмо с № ОВОС-1259-1/20.05.2026. на РИОСВ – Пловдив
5. Копие на пълномощно
6. Копие препис – извлечение от Протокол № IV на ЕСУТ – община Сопот

Вносител:

STANISLAV
ILIEV
STOENCHEV

Digitally signed by
STANISLAV ILIEV
STOENCHEV
Date: 2026.07.13
09:57:00 +03'00'

Станислав Стоенчев
Кмет на община Сопот

Съгласували:

Л. М.

Инж. Лило Минчев
Директор Дирекция „СА“

ATANAS DOCHEV
DOCHEV

Атанас Дочев
Главен Архитект

YORDAN
GEORGIEV
KANCHEV

Digitally signed by
YORDAN GEORGIEV
KANCHEV
Date: 2026.07.08
09:44:13 +03'00'

Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

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. 68080.406.94 и 68080.406.95 местност „Яса тепе“ по КKKP на гр. Сопот, общ. Сопот.

Възложител: **Б**

Ф

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. 68080.406.94 и 68080.406.95, местност „Яса тепе“ по КKKP 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 3 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.68080.406.94 и 68080.406.95, гр. Сопот, с обща площ 2302 кв. м. - ще се ползва цялата площ на имота.

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 коларски път от юг /ПИ 68080.406.89/, 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.

До границата на ПИ с ид.68080.404.46 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. "Яса тепе", ПИ с ид.68080.406.94 и 68080.406.95 по КККР на гр. Сопот. Площадката е разположена във вилната зона на града, на 600 м от строителна граница на гр. Сопот и на 500 м. на север от Републиканската пътна мрежа.

Географски координати – **42°38'54.63"С, 24°46'57.25"И**

Поземлени имоти с ид. 68080.406.94 и 68080.406.95 са собственост на БФ

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 68080.406.94 и 68080.406.95 на гр. Сопот;

4.2 Регулацията да е в съответствие с ЗУТ;

4.2 Плана да създаде 3 бр. УПИ – отреждане: **Жилищно строителство;**

4.3 Плана да предвиди необходимите места за паркиране е 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:

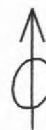
- актуални скици на ПИ с ид. 68080.406.94 и 68080.406.95;
- документи за собственост;
- писмо от РИОСВ- Пловдив;
- пълномощно.

2026 г.
гр. Сопот

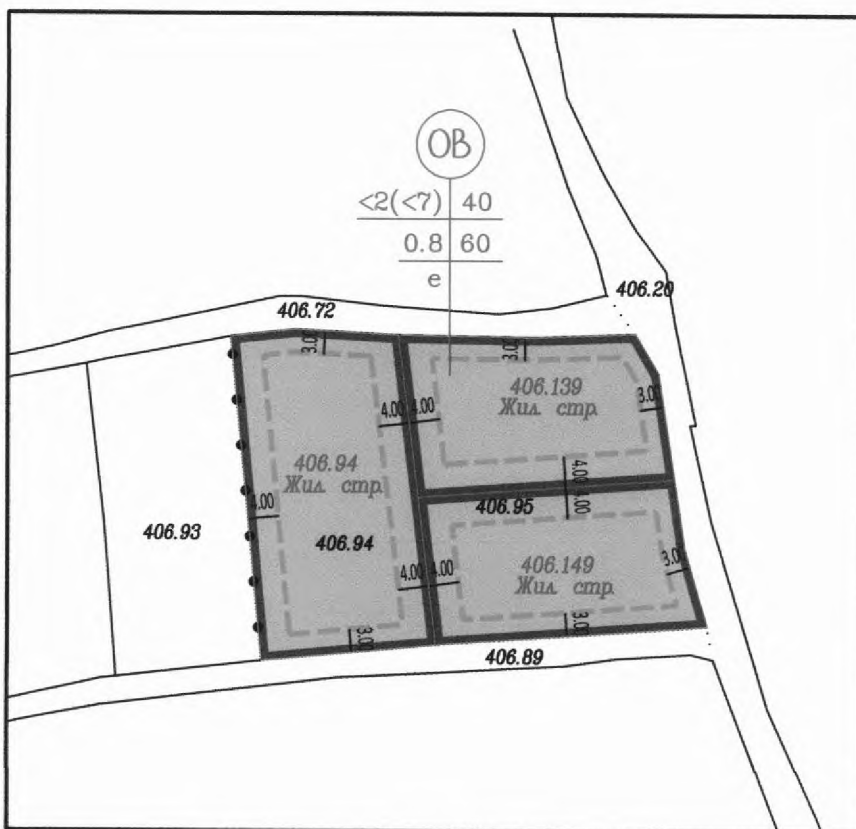
Изготвил:

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ - М 1:1000

НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/



в териториалният обхват на ПИ с ид.68080.406.94 и 68080.406.95 м.Яса тепе по КККР на гр. Сопот, общ. Сопот, - създава нов УПИ 406.94 - Жил. стр., нов УПИ 406.139 - Жил. стр. и нов УПИ 406.149 - Жил. стр.



I. Технически показатели на ПИ:

68080.406.94 956 кв. м.
68080.406.95 1346 кв. м.

II. Технически показатели на УПИ:

нов УПИ 406.94 956 кв. м.
нов УПИ 406.139 673 кв. м.
нов УПИ 406.149 673 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 - в	Свързано в два съседни имота-д	Свързано - с
406.94	Ов	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	●		
406.139	Ов	Жилищно строителство		<2(<7)		40	0.8	60	●		
406.149	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.68080.406.94 и 68080.406.95 попадат в зона 2/Ов - Зона за вилен отдих

дата: 08.06.2026 г.

Изготвил:
/ инж. Ст. Цочев /