

# О Б Щ И Н А К А З А Н Л Ъ К



ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ –КАЗАНЛЪК

## ДОКЛАД

от ГАЛИНА СТОЯНОВА - *Кмет на Община Казанлък*

по чл.64 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет Казанлък

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за Подробен устройствен план в кадастрален район 507 - „Казанлъшки минерални бани“ в регулационните граници град Казанлък, включващ план за улична регулация и план за регулация (ПУР и ПР)

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

Моля, по внесен от мен доклад Общински съвет да се произнесе на следващото си заседание.

**МОТИВИ:** Общински съвет Казанлък на заседание проведено на 24.04.2003 г. е взел Решение №499 да упълномощи кмета на Община Казанлък да възложи изработване на подробен устройствен план-план за регулация и застрояване на територията на Казанлъшки минерални бани, с. Овощник, предназначен за „Курорт и допълващи го дейности“.

Сключен е Договор №079/04.07.2003 г. между Община Казанлък и “КЪЛВАЧА и ХОТЕЛИ“ АД и ЕТ „ВЕЛИНА-ВЕЛИЧКА ДИМИТРОВА“ за изготвяне на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване на Минерални бани с. Овощник - община Казанлък. Изготвен е ПУП включващ план за улична регулация, план за регулация, план-схеми за техническа инфраструктура и вертикално планиране. Министерството на околната среда и водите съгласува екологичната оценка. При обявяването на изготвения ПУП постъпват възражения от собственици на имоти. Същите са разгледани на ОЕСУТ и част от тях са уважени. На проектантите бяха предоставени копия от протоколите за нанасяне на корекции, но проекта не беше коригиран.

В годините са изработвани на основание чл.133 от ЗУТ процедирани са и влезли в сила ПУП-План извадки за отделни поземлени имоти, които бяха урегулирани и с одобрени застроителни планове.

С Решение № 579/26.10.2017 г. е одобрен Общ устройствен план на Община Казанлък, като кадастрален район 507 попада в зона Ок (рекреационна зона за курорт и допълващи го дейности). ОУПО дава опора за довършването на процедурата по приемането на ПУП за тази територия, като имотите се урегулират и получат конкретно предназначение, съответстващо на зоната и територията по ОУПО.

Изработването на планове-извадки до момента съответства на разработвания ПУП и се извършват предимно от самия проектант, работил проекта на самия ПУП - „ГЕОСТАР“ ООД, поради което към момента на предаването му за приемане от ЕСУТ при Община Казанлък тези планове-извадки съответстват на основния проект.

Територията на кадастрален р-н 507 е в административните строителни граници на гр. Казанлък с граници: от юг –река „Тунджа“, от запад землище село Розово, от север землище Казанлък и землище с. Овощник, от изток землище с. Овощник. Територията, предмет на ПУП-ПР е с обща площ приблизително 87 ха е частично застроена, постъпвали са нови искания за застрояване, но поради необходимостта от урегулиране на територията, същите не са удовлетворени. Целта на проекта е да се осигури планова основа за организиране и изграждане на улична мрежа, терени за публични мероприятия, за озеленяване и техническа инфраструктура.

Изготвена беше и одобрена Кадастрална карта (Заповед №РД-18-88/26.11.2015г на изпълнителния директор на АГКК) и кадастрален регистър за гр. Казанлък, включваща и Казанлъшки минерални бани. Нов - ДВ, бр. 13 от 2017 г.).

За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, съобразен с положението му в местността, но не и с точните кадастрални граници. С Удостоверение изх.№ 25-211573/02.09.2020 г. СГКК – Стара Загора е определила нови идентификатори за поземлените имоти в обхвата на плана.

Проекта обхваща около 200 броя имота с предвидени главна и второстепенна улична мрежа, терени за публични мероприятия, спорт и атракции, публични паркинги озеленяване и за техническа инфраструктура.

При изготвяне на проекта за ПУП са взети предвид исканията на собственика на ПИ с идентификатори: 35167.507.43 35167.507.92 и 35167.507.200, като с нот.заверена декларация е поискано същите да се обединят в един новообразуван урегулиран поземлен имот в квартал 720. За ПИ с идентификатори 35167.507.6; 35167.507.7; 35167.507.8; 35167.507.9; 35167.507.10; 35167.507.11; 35167.507.26; 35167.507.217 са образувани два УПИ в кв.711, съгласно предварително споразумение между собствениците.

Със заповед на кмета на община Казанлък са одобрени ПУП за УПИ I-243, II-244, III-245 в квартал 702 и УПИ IV-292 в квартал 705, VII-357 в кв.711 и други, отразени в новият проект.

При урегулирането на УПИ I-333-за „каптаж“ в квартал 708, II-436 за „каптаж“ в квартал 717 и на УПИ V-355 за „каптаж“ в квартал 711, IV-335 за „каптаж“ в кв. 702, IV-361 в кв.712 „за водна кула“ и I-375 в кв.720 за „помпена станция“, са спазени изискванията на чл.22, ал.3 на Наредба №3/16.11.2000 г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците за минерална вода, използвана за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди.

С проекта са урегулирани 22 броя общински имота, от които УПИ I-345 в кв 710 и V-336 в квартал 702 за „озеленяване“ ; II-443 - „за спорт“ в кв.725, I-442 в кв.725 –за „паркинг“ и УПИ X-470 за „трафопост“.

Разработена е и схема за вертикално планиране с предложено решение за отвеждане на повърхностните води по естествен наклон към река Тунджа при спазване на минимални наклони за проектиране с цел избягване на големи изкопни и насипни дейности. Схемата отчита 8 особени пункта с за които в обяснителната записка към проекта са описани решения за отвеждане на повърхностните води извън терените. Схемата може да послужи за един по-прецизен проект за вертикално планиране.

На основание чл.128, ал.1 от ЗУТ в Държавен вестник бр.100 от 24.11.2020 г. е обнародвано съобщение за изработен ПУП включващ 1. План за улична регулация на кадастрален район 507, квартал Казанлъшки минерални бани. План за регулация на същия, с който се образуват квартали от 701 до 725 и се урегулират поземлени имоти в съответствие с ОУПО-Ок. Обнародвано е съобщение и във вестник „Долина“ и вестник „Искра“.

*На основание чл.16, ал.1 от ЗУТ с влизане в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си , определена с плана но не повече от 25 на сто.*

Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди уреждането им. Това обстоятелство е доказано с Решението на комисията по чл.210 от ЗУТ по Протокол съгласно чл.16, ал.4 от ЗУТ. Видно от резултатите работата на комисията е извършен сравнителен анализ на пазарната цена на всеки един от имотите преди уреждането им и пазарната цена за имотите след уреждането им. Комисията е съобщила решението си на база резултати от изследване и проучване на сделки за сходни имоти и зони, базирала се е на актуални пазарни данни, в т.ч. и такива, предоставени от независим оценител, като е формирала собствено убеждение, обективизирано в посочения протокол. Обстояният му анализ показва, че след уреждането им няма поземлени имоти, които да са с по ниска пазарна стойност от тази, преди уреждането им. Опора за този извод може да се намери в това, че преди уреждането им имотите са били с преобладаващо предназначение: „нива“, а след одобряване на ПУП конкретното им предназначение е основно „за жилищни нужди и рекреационни дейности“ и ще може да бъде реализирано застрояване след изготвяне на планове за застрояване, а оттам и неговата полезност, която е в пряка връзка със стойността му. Решението на комисията, съгласно чл.16, ал.4 от ЗУТ се съобщава на заинтересованите лица заедно с проекта за подробен устройствен план и може да се обжалва в производството по обжалване на акта за одобряване на подробния устройствен план. Това налага продължаване на процедурата по реда на чл.128, ал.1 и 129, ал.1 от Закона за устройство на територията, като одобряването на проект за подробен устройствен план с обхват повече от един квартал е в правомощията на Общински съвет. Проектът за ПУП е приет от ОЕСУТ с Решение № 30 по Протокол №02 от 04.02.2021 г.

С оглед гореизложеното предлагам следния

#### **ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:**

Общински съвет-Казанлък, на основание чл.21, ал. 11 от ЗМСМА и чл.129, ал.1 от ЗУТ във връзка с чл.16, и чл.210 от ЗУТ,

#### **РЕШИ:**

Одобрява Проект на Подробен устройствен план в кадастрален район 507 на кв. „Казанлъшки минерални бани“ в регулационните граници на град Казанлък:

- план за улична регулация;
- план за регулация, с отреждане на квартали от № 701 до № 725 и на урегулирани поземлени имоти в тях всички с предназначение „за жилищни нужди и рекреационни дейности“ с изключение на онези, за които изрично посочено друго предназначение в графичната част на плана.

**АДРЕСАТ НА АКТА:**

**ГАЛИНА СТОЯНОВА - Кмет на Община Казанлък**

**ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:**

**арх. Георги Стоев – главен архитект на Община Казанлък**

**ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:**

**ГАЛИНА СТОЯНОВА - Кмет на Община Казанлък**

Предоставям Ви всички материали на магнитен носител

*Настоящият акт да се изпрати на Кмета на Община Казанлък и областния управител на област Стара Загора в седем дневен срок от приемането му .*

*Препис от решението да се изпрати в районна прокуратура Казанлък за преглед по реда на общия надзор и законност.*

*В 7-дневен срок от приемане на Решението същото да се изпрати за обявяване в ДВ.*

*Настоящият акт и приложеното към него решение на комисията по чл.210 от ЗУТ относно пазарната стойност на засегнатите от ПУП имоти преди урегулирането им и след него подлежат на обжалване в 30-дневен срок от обнародването в Държавен вестник пред Административен съд-Стара Загора чрез Общински съвет-Казанлък.*

*Одобрения ПУП да се публикуват на интернет страницата на Общински съвет-Казанлък, в тридневен срок от одобряването му.*

Приложения:

1. Копие на Решение на Общински съвет;
2. Копие извадка от кадастралната карта;
3. Копие на предложение за план за улична регулация и на план за регулация;
4. Копие на схема за вертикално планиране;
5. Копие на регистър към ПУП;
6. Копие-извадка на р-н 507 от ОУП;
7. Копие на доклад за актуализация на пазарна оценка на ПИ;
8. Копие на Протокол на комисията по чл.210 от ЗУТ;
9. Копие на протокол на ОЕСУТ.

С уважение,

**ГАЛИНА СТОЯНОВА**

*Кмет на Община Казанлък*

*Съгласували:*

*инж. Даниела Коева, зам.кмет*

*арх.Георги Стоев, гл.архитект*

*инж.Георги Русев, началник отдел УППК*

*Кольо Байков , гл.юрисконсулт*

*Изготвил: инж.Добринка Караколева*