

О Б Щ И Н А К А З А Н Л Ъ К



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ –КАЗАНЛЪК

ДОКЛАД

от АХМЕД МЕХМЕД – Зам.-Кмет на Община Казанлък

по чл.64, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет Казанлък

ОТНОСНО: Одобряване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Казанлък.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

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

МОТИВИ: Общият устройствен план на община Казанлък е одобрен от Общинския съвет с Решение №579 от 26.10.2017 г. По искане от заинтересовани лица с инвестиционни намерения, които не се вменват в предвиденията на ОУПО, Общински съвет-Казанлък със свои решения е одобрил редица изменения на ОУП на общината.

През м. март и м. май 2023 г., със свои Решения №937/30.03.2023 г., №989/25.05.2023 г. и Решение №641 от 31.03.2022 г., Общински съвет - Казанлък е разрешил изработването на проекти за изменение на ОУП на общината. С разрешенията са одобрени заданията, съставени от заинтересуваните лица. Допуснато е да се извърши едновременно и изработване на Подробен устройствен план или изменение на действащия ПУП за всеки имот, като изменението на ПУП ще се одобри след одобряване изменението на ОУП. Изработването на проектите за изменение на ОУП ще бъде за сметка на заинтересуваните лица - собственици на поземлените имоти.

В съответствие с издадените Решения на общински съвет, в община Казанлък постъпиха следните заявления за одобряване на проекти за изменение на ОУП на общината, както следва:

I: В урбанизираната територия на гр. Казанлък:

1. Заявление с вх. №168-5697-2/03.05.2023 г. от „ТНД Пропърти“ ЕООД с управител Танчо Михайлов, собственик на ПИ с идентификатор 35167.503.9133, представляващ УПИ XIV-9133 в кв.594 по плана на гр. Казанлък, като се предвиди възможност за промяна на устройствената зона за имота от „зона за спорт и атракции“ /Са/ в жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване /Жм/.

2. Заявление с вх. №1324-9^{#1}/23.05.2023 г. от инж. Даниела Коева - зам.-кмет на община Казанлък за ПИ с идентификатор 35167.505.318, представляващ УПИ II - за парк в кв.395 по плана на гр. Казанлък с искане за промяна на устройствената зона за имота от „зона за озеленяване“ /Оз/ в жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване /Жс/, с цел изграждане на многоетажен гараж, включително и озеленяване.

3. Заявление с вх. № 194-В-454-1/12.06.2023 г. от Мартин Камбуров, собственик на ПИ с идентификатор 35167.504.1484, представляващ УПИ IV-1484, кв.126 по плана на гр. Казанлък, като се предвиди възможност за промяна на устройствената зона за имота от смесена многофункционална зона /Смф/ в жилищна зона с преобладаващо нискоетажно застрояване /Жм/.

II. Извън урбанизираните територии:

В землището на село Енина:

1. Заявление с вх. №168-7770-1#1/17.05.2023 г. от „Макс недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК 205258113 с управител Анатолий Николов, управител на собственик на ПИ с идентификатор 27499.126.59 в землището на с. Енина, м-ст „Саднята“, като се промени устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя „нива“, с конкретизиран устройствен режим: Смесена функционална зона – разновидност 1 /Смф1/, с цел изграждане на склад за промишлени стоки.

2. Заявление с вх. №194-С-4275-1#2/21.04.2023 г. от Станислав Йорданов, собственик на ПИ с идентификатори 27499.181.7 и 27499.181.6 в землището на с. Енина, м-ст „Под Енина“, като се промени устройственият режим от „земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя“, с конкретен устройствен режим-Смесена функционална зона, разновидност 1 „Смф1“ в Жилищно малкоетажно застрояване /ЖМ/, с цел изграждане на жилищна сграда и постройки от допълващото застрояване.

3. Заявление с вх. №194-Д-7093-1#3/20.04.2023 г. от Джон Иванофф, собственик на ПИ с идентификатор 27499.181.15 в землището на с. Енина, м-ст „Под Енина“, като се промени устройственият режим от „земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя“, с конкретен устройствен режим - Смесена функционална зона, разновидност 1 „Смф1“ в Жилищно малкоетажно застрояване“ /ЖМ/, с цел урегулиране на 5 бр. самостоятелни имоти за изграждане на жилищна сграда във всеки един от тях.

4. Заявление с вх. №194-Г-260-1/12.06.2023 г. от Станчо Леков и Георги Пенчев, собственици на ПИ с идентификатор 27499.172.8 в землището на с. Енина, м-ст „Оградата“, като се промени устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя „нива“, с конкретизиран устройствен режим: Жилищно малкоетажно застрояване /ЖМ/, с цел изграждане на жилищни сгради.

В землището на с. Бузовград:

5. Заявление с вх. №131-01-1#1/11.04.2023 г. от инж. Даниела Коева - Зам.-кмет на община Казанлък за ПИ с идентификатор 06848.12.20 в землището на с. Бузовград, м-ст „Даскалов соргун“, като се промени устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя, с конкретизиран устройствен режим: Производствени и складови дейности /Пп/, с цел разширение на Индустриалната зона.

В землището на село Розово:

6. Заявление с вх. №194-Т-2793-1#1/17.05.2023 г. от Тихомир Иванов, собственик на ПИ с идентификатор 62983.55.2 в землището на с. Розово, м-ст „Черешака“, като се промени устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя „нива“, с конкретизиран устройствен режим: Жилищно малкоетажно застрояване /ЖМ/, с цел изграждане на жилищна сграда.

7. Заявление с вх. №194-Т-2793-4#1/17.05.2023 г. от Тихомир Иванов, собственик на ПИ с идентификатор 62983.63.17 в землището на с. Розово, м-ст „Бяла глина“, като се промени устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя

„нива“, с конкретизиран устройствен режим: Жилищно малкоетажно застрояване /Жм/, с цел изграждане на жилищна сграда.

В землището на с. Средногорово:

8. Заявление с вх. №194-М-180-2/26.08.2022 г., допълнено с №194-М-180-2^{#2}/05.05.2023 г. от Михаил Янушев, собственик на ПИ с идентификатор 68446.153.21 в землището на с. Средногорово, м-ст „Борка“, като се промени устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя „нива“, с конкретизиран устройствен режим: зона за курортни дейности, разновидност 1 /Ок1/, с цел изграждане на вилна сграда.

В изпълнение на изискванията на чл.127, ал.1 от ЗУТ, е проведено обществено обсъждане на постъпилите проекти за частично изменение на ОУП на община Казанлък. Обявата е публикувана на интернет страницата на община Казанлък, на таблото за съобщения в Центъра за информация и услуги на граждани и във в-к „Искра“. Материалите са били достъпни за разглеждане в деловодството на общината в обявения срок. Съобщен е бил и начинът за подаване на писмени предложения, становища или възражения. В периода на обявяване на проекта не са постъпили писмени жалби, възражения или предложения по представените проекти за частично изменение на ОУП на общината.

Инвестиционните предложения са съгласувани с РИОСВ-Стара Загора съгласно чл.125, ал.7 от ЗУТ. Преценките, обективирани в съгласувателни писма на РИОСВ за всички имоти са, че за реализация на инвестиционните предложения не е необходимо да се извършва екологична оценка и оценка за съвместимост с предмета и целите на опазване в защитените зони.

В съответствие с изискването на чл.24, ал.1 от Наредба №8 от 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, проектът съдържа текстови и графичен материал за всеки имот или група от имоти: обяснителна записка и чертеж.

На основание чл.127, ал.3 от ЗУТ, проектът за частично изменение на ОУП на община Казанлък е приет от ОЕСУТ с Протоколи №11/09.06.2023 г. и №12/15.06.2023 г.

На основание чл.127, ал.6 от ЗУТ, Общият устройствен план се одобрява от общинския съвет по доклад на Кмета на общината.

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

Общински съвет Казанлък, на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.127, ал.6 във връзка с чл.134, ал.1, т.1 и ал.3 от ЗУТ и Решение №937/30.03.2023 г. и Решение №989/25.05.2023 г. на ОбС-Казанлък за разрешаване изработването на проект за изменение на ОУПО,

РЕШИ:

I. Одобрява проект за изменение на Общия устройствен план на община Казанлък, одобрен с Решение №579/26.10.2017 г. на ОбС-Казанлък за следните имоти, посочени по - долу:

В урбанизираната територия на гр. Казанлък:

1. ПИ с идентификатор 35167.503.9133, представляващ УПИ XIV-9133 в кв.594 по плана на гр. Казанлък, собственост на „ТНД Пропърти“ ЕООД с управител Танчо Михайлов, като се променя устройствената зона за имота от „зона за спорт и атракции“ /Са/ в жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване /Жм/. Устройствените показатели стават следните: плътност на застрояване-тах. 60%; коефициент на интензивност /Кинт/- тах. 1,2; минимална озеленена площ- 40%; височина-тах. 10м.

2. ПИ с идентификатор 35167.505.318 представляващ УПИ II - за парк в кв.395 по плана на гр. Казанлък, публична общинска собственост, като се променя устройствената зона за имота от „зона за озеленяване“ /Оз/ в жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване /Жс/, с цел изграждане на многоетажен гараж, включително и озеленяване.

Устройствените показатели стават следните: плътност на застрояване-мах. 70%; коефициент на интензивност /Кинт/- мах. 2,0; минимална озеленена площ- 30%; височина-мах. 15 м.

3. ПИ с идентификатор 35167.504.1484, представляващ УПИ IV-1484, кв.126 по плана на гр. Казанлък, собственост на Мартин Камбуров, като променя устройствената зона за имота от смесена многофункционална зона /Смф/ в жилищна зона с преобладаващо нискоетажно застрояване /Жм/. Устройствените показатели стават следните: плътност на застрояване-мах. 60%; коефициент на интензивност /Кинт/- мах. 1,2; минимална озеленена площ - 40%; височина-мах. 10м.

Извън урбанизираните територии:

В землището на село Енина:

1. ПИ с идентификатор 27499.126.59 в землището на с. Енина, м-ст „Саднята“, собственост на „Макс недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК 205258113 с управител Анатолий Николов, като се променя устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя „нива“, с конкретизиран устройствен режим: Смесена функционална зона – разновидност 1 /Смф1/, с цел изграждане на склад за промишлени стоки. Устройствените показатели стават следните: плътност на застрояване-мах. 70%; коефициент на интензивност /Кинт/- мах. 2,5; минимална озеленена площ - 30%; височина-мах. 10м.

2. ПИ с идентификатори 27499.181.7 и 27499.181.6 в землището на с. Енина, м-ст „Под Енина“, собственост на Станислав Йорданов, като се променя устройствения режим от „земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя“, с конкретен устройствен режим-Смесена функционална зона, разновидност 1 „Смф1“ в жилищно малкоетажно застрояване /Жм/, с цел изграждане на жилищна сграда и постройки от допълващото застрояване. Устройствените показатели стават следните: плътност на застрояване-мах. 60%; коефициент на интензивност /Кинт/- мах. 1,2; минимална озеленена площ- 40%; височина-мах. 10м.

3. ПИ с идентификатор 27499.181.15 в землището на с. Енина, м-ст „Под Енина“, собственост на Джон Иванофф, като се променя устройствения режим от „земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя“ с конкретен устройствен режим- Смесена функционална зона, разновидност 1 „Смф1“ в Жилищно малкоетажно застрояване“ /Жм/, с цел урегулиране на 5 бр. самостоятелни имоти за изграждане на жилищна сграда във всеки един от тях. Устройствените показатели стават следните: плътност на застрояване-мах. 60%; коефициент на интензивност /Кинт/- мах. 1,2; минимална озеленена площ- 40%; височина-мах. 10м.

4. ПИ с идентификатор 27499.172.8 в землището на с. Енина, м-ст „Оградата“, собственост на Станчо Леков и Георги Пенчев, като се променя устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя „нива“, с конкретизиран устройствен режим: Жилищно малкоетажно застрояване /Жм/, с цел изграждане на жилищни сгради. Устройствените показатели стават следните: плътност на застрояване-мах. 60%; коефициент на интензивност /Кинт/- мах. 1,2; минимална озеленена площ- 40%; височина-мах. 10м.

В землището на с. Бузовград:

5. ПИ с идентификатор 06848.12.20 в землището на с. Бузовград, м-ст „Даскалов соргун“, собственост на община Казанлък, като се променя устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя, с конкретизиран устройствен режим: Производствени и складови дейности /Пп/, с цел разширение на Индустриалната зона. Устройствовите показатели стават следните: плътност на застрояване-тах. 80%; коефициент на интензивност /Кинт/- тах. 2,5; минимална озеленена площ- 20%; височина-тах. 15м.

В землището на село Розово:

6. ПИ с идентификатор 62983.55.2 в землището на с. Розово, м-ст „Черешака“, собственост на Тихомир Иванов, като се променя устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя „нива“, с конкретизиран устройствен режим: Жилищно малкоетажно застрояване /Жм/, с цел изграждане на жилищна сграда. Устройствовите показатели стават следните: плътност на застрояване-тах. 60%; коефициент на интензивност /Кинт/- тах. 1,2; минимална озеленена площ- 40%; височина-тах. 10м.

7. ПИ с идентификатор 62983.63.17 в землището на с. Розово, м-ст „Бяла глина“, собственост на Тихомир Иванов, като се променя устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя „нива“, с конкретизиран устройствен режим: Жилищно малкоетажно застрояване /Жм/, с цел изграждане на жилищна сграда. Устройствовите показатели стават следните: плътност на застрояване-тах. 60%; коефициент на интензивност /Кинт/- тах. 1,2; минимална озеленена площ- 40%; височина-тах. 10м.

В землището на с. Средногорово:

8. ПИ с идентификатор 68446.153.21 в землището на с. Средногорово, м-ст „Борка“, собственост на Михаил Янушев, като се променя устройствения режим от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението“ в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя „нива“, с конкретизиран устройствен режим: зона за курортни дейности, разновидност 1 /Ок1/, с цел изграждане на вилна сграда. Устройствовите показатели стават следните: плътност на застрояване-тах. 30%; коефициент на интензивност /Кинт/- тах. 1,1; минимална озеленена площ- 50%; височина-тах. 10м.

II. Всички разходи по актуализация на ОУП на община Казанлък и изработване и съгласуване на последващи ПУП относно гореописаните имоти да се поемат солидарно от заинтересованите лица, инициирали промяната. ПУП да се одобряват след актуализация изменението на ОУП за съответния имот или имоти.

На основание чл.127 ал.12 от ЗУТ, Общият устройствен план може да се обжалва по реда на чл.215, ал.1 в 14-дневен срок от обнародването в "Държавен вестник" на акта за одобряването или приемането му от собствениците на недвижими имоти, непосредствено засегнати от неговите предвиждания. Обжалването не спира изпълнението на плана.

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.

АДРЕСАТИ НА АКТА:

Галина Стоянова - Кмет на Община Казанлък
Танчо Михайлов - „ТНД Пропърти“ ЕООД, с адрес: гр. Казанлък
Даниела Коева - Зам.- кмет на община Казанлък
Мартин Камбуров с адрес: гр. Казанлък
Анатолий Николов - „Макс Недвижими имоти“ ЕООД с адрес: гр. Казанлък
Станислав Йорданов с адрес: гр. Казанлък
Джон Иванофф с адрес: гр. Казанлък
Георги Пенчев с адрес: гр. Казанлък
Станчо Леков с адрес: гр. Казанлък
Тихомир Иванов с адрес: гр. Казанлък
Михаил Янушев с адрес: с. Бузовград

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 хартиен и електронен носител.

Приложения:

Заявления с приложена документация от:

1. С вх.№ 168-5697-2/03.05.2023 г. от „ТНД Пропърти“ ЕООД с управител Танчо Михайлов;
2. С вх.№1324-9^{#1}/23.05.2023 г. от инж. Даниела Коева - зам.-кмет на община Казанлък;
3. С вх.№ 168-7770-1#1/17.05.2023г. от „Макс недвижими имоти“ ЕООД,
4. С вх.№ 194-С-4275-1^{#2}/21.04.2023 г. от Станислав Йорданов;
5. С вх.№ 194-Д-7093-1^{#3}/20.04.2023 г. от Джон Иванофф;
6. С вх.№ 194-Г-260-1/12.06.2023 г. от Станчо Леков и Георги Пенчев;
7. С вх.№131-01-1^{#1}/11.04.2023 г. от инж. Даниела Коева- зам.-кмет на община Казанлък;
8. С вх.№ 194-Т-2793-1^{#1}/17.05.2023 г. от Тихомир Иванов;
9. С вх.№ 194-Т-2793-4^{#1}/17.05.2023 г. от Тихомир Иванов;
10. С вх.№194-М-180-2/26.08.2022 г., доп. с №194-М-180-2^{#2}/05.05.2023 г. от Михаил Янушев;
11. Протоколи на ОЕСУТ №11/09.06.2023г. и № 12/15.06.2023 г.
12. Протокол от общественото обсъждане на 06.06.2023 г.

С уважение,

АХМЕД МЕХМЕД

*За Кмет на Община Казанлък,
оправомощен със Заповед №1220/09.06.2023г.*

Съгласували:

инж. Д. Коева - Зам.-кмет
К. Байков - Гл. юрисконсулт

Изготвил:

арх. Ст. Духнева - гл. експерт УППК