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.39 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет Казанлък

ОТНОСНО: Предложение за частично изменение на Общия устройствен план на община Казанлък.

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

МОТИВИ: Съгласно чл.124, ал.1 от Закона за устройство на територията, общинският съвет приема решение за изработване на проект за общ устройствен план или за изменение на действащ общ устройствен план по предложение на кмета на общината.
Общият устройствен план /ОУП/ на община Казанлък е приет от общински съвет с Решение №579 от 26.10.2017 г. и обнародван в ДВ в бр. 94 от 24.11.2017 г. Той се прилага вече 6 години и в резултат на неговите предвиждания се реализираха редица инвестиционни намерения, касаещи както частни интереси, така и значими мероприятия с обществен интерес. Последното решение на общинския съвет, с което се разрешава изменение на ОУП, е Решение №214 от 27.06.2024 г.
В хода на прилагане на ОУП в общинска администрация периодично постъпват заявления от физически или юридически лица с искане за изменение. Собствениците на имоти имат инвестиционни намерения, които не съответстват на предвиждането на ОУП. Същите желаят предимно в земеделски територии със забрана за промяна на предназначението им да се допусне възможност за промяна на предназначението с цел застрояване.
С вх. №168-7952-1#1/10.09.2024 г., допълнителни документи с вх.№168-7952-1#3/10.10.2024 г. е постъпило заявление от „ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМОПОРТ-ЕКСПОРТ“ ЕООД – управител К. Каргън (с пълномощник арх. Д. Ардалиева), собственик на Поземлени имоти с идентификатори: 35167.93.9 с площ от 4399кв.м; 35167.93.10 с площ от 4399 кв.м; 35167.93.12 - 13645 кв.м; 35167.93.13 - 14122 кв.м; 35167.93.14 – 8448 кв.м и 35167.94.23 – 5897 кв.м, всички с НТП - „нива“, четвърта категория в местност „Големите ливади“ в землището на град Казанлък. Съгласно заданието за проектиране, инвестиционните намерения на възложителя са изграждане на жилищна сграда. Имотите се намира на юг от строителните граници на Казанлък в близост до зона с възможна промяна предназначението – Смф-смесена многофункционална. Възможен е транспортен достъп от полски пътища до достигане на общинска пътна мрежа. За да се реализира инвестиционното намерение, е необходимо да се изработи ПУП на имота и да се проведе процедура за промяна на предназначението на земеделската земя. Съгласно действащият ОУП, не се предвижда възможност за промяна предназначението на земеделската земя. Искането е за частично изменение на ОУП в обхвата на имота с възможност за промяна на предназначението на земеделската земя в жилищна зона с преобладаващо малко-етажно застрояване /Жм/.

Заинтересуваните лица по чл.124а, ал.5 от ЗУТ, по чието искане може да се допусне устройствена процедура по изработване на ПУП, имат право да поискат изменение на действащия ОУП при условията на чл.134, ал.3 от ЗУТ, а именно: „*Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план".* Считам, че с оглед оптимизиране на сроковете за изпълнение на процедурите по изменение на устройствените планове, тази възможност може да се използва в случая. Предложението за изменение на ОУП е разгледано на ОЕСУТ с Протокол №15 от 15.08.2024 г, Решение №24.

Съгласно чл.124, ал.1 от ЗУТ, общински съвет приема решение за изменение на действащ общ устройствен план по предложение на Кмета на общината. Това е и органът, който в хипотезата на чл.134, ал.3 от ЗУТ може да разреши неговото изменение, заедно със следващите го изменения на ПУП. По изложените съображения предлагам следния,

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

Общински съвет - Казанлък на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.124, ал.1, чл.124б, във вр. с чл.125 и чл.134, ал.1 и ал.3 от ЗУТ,

РЕШИ:

I. Разрешава изработването на проект за частично изменение на ОУП на община Казанлък в съответствие с приложеното задание, както следва:

I.1. По Заявление с вх. №168-7952-1#1/10.09.2024 г. от „ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМОПОРТ-ЕКСПОРТ" ЕООД, собственик на поземлени имоти в „земеделска територия" в землището на град Казанлък, местност „Големите ливади" с идентификатори, площ: 35167.93.9 - 4399 кв.м; 35167.93.10 – 4399 кв.м; 35167.93.12-13645 кв.м; 35167.93.13 – 14122 кв.м; 35167.93.14 – 8448 кв.м и 35167.94.23 - 5897 кв.м, всички с НТП „нива", за промяна на устройствената зона от „земеделска територия със забрана за промяна на предназначението" в земеделска територия с допустима промяна на предназначението на земеделската земя, с конкретизиран устройствен режим: Жм/жилищна зона с преобладаващо малко-етажно застрояване".

I.2. Одобрява Заданието, съставено от възложителя, за частично изменение на ОУП на община Казанлък за горепосочения имот.

II. Допуска едновременно да се измени ОУП и изработване на ПУП за имота - с ново конкретно предназначение „жилищно строителство", като ПУП се одобрява след одобряване изменението на ОУП.

III. След влизане в сила на Решението на Общински съвет за одобряване на частичното изменение на ОУП, и преди одобряване на ПУП, да се заяви от заинтересованото лице актуализация на ОУП за съответния имот.

IV. Всички разходи по изработване на проекта за частичното изменение на ОУП, неговото съгласуване, по актуализация и поддръжка на ОУП относно гореописания имот, да се поеме от заинтересованото лице, инициирало промяната.

АДРЕСАТИ НА АКТА:
Галина Стоянова - Кмет на Община Казанлък и „ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМОПОРТ-ЕКСПОРТ“ ЕООД – управител К. Каргън

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:
Инж. Даниела Коева - Зам. Кмет по СЕТ

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:
Галина Стоянова - Кмет на Община Казанлък

Предоставям Ви всички материали на хартиен и електронен носител.

Настоящият акт да се изпрати на Кмета на Община Казанлък и областния управител на област Стара Загора в седемдневен срок от приемането му.
Препис от решението да се изпрати в районна прокуратура Казанлък за преглед по реда на общия надзор и законност.

С уважение,

ГАЛИНА СТОЯНОВА
Кмет на Община Казанлък

Съгласували:
инж. Даниела Коева, Зам. Кмет по СЕТ
арх. Петя Георгиева, директор дирекция УТ
инж. Ивелина Мутафчиева, нач. отдел УПК
Пламена Славенска, юрисконсулт

Изготвил:
Христина Христова, мл. експерт УПК

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
168-7952-1#2
30.08. 2024 г.

ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Препис- извлечение от **П Р О Т О К О Л №15**
от заседание на ОЕСУТ,проведено на **15.08.2024г.**

ПО ДВАДЕСЕТ И ЧЕТВЪРТА ТОЧКА РЕШЕНИЕ:

24. Заявление за издаване на разрешение за изработване на проект за частично изменение на ОУП относно ПИ с идентификатори **3517.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.141 и 35167.94.23** местност **„Големите ливади“**, землище **гр.Казанлък** с НТП „нива„ с цел промяна конкретното предназначение за жилищно застрояване **Жм.**

Възложител: **„ИНСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ“ ЕООД**, пълномощник арх.Д Ардалиева № 168-7952-1#1/27.06.2024 г.

След разглеждане на проектната документация ОЕСУТ **РЕШИ:** Приема актуализираното задание за проектиране на частично изменение на ОУП на Община Казанлък и ПУП на ПИ с идентификатори **3517.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.141 и 35167.94.23** местност **„Големите ливади“,** землище **Казанлък** с НТП „нива„ с цел промяна конкретното предназначение за жилищно застрояване **Жм.** Да се внесе доклад в ОбС Казанлък за вземане на решение.

АРХ. ХРИСТО ИНДЖОВ /п/
Вр ИД Главен архитект на община Казанлък

Изготвил:
/арх. Ст. Духнева, гл.експерт УПК/

6100 Казанлък, бул. Розова долина 6 телефон: кмет 0431 / 98 201, 98 211 Факс: 0431 /98 266 e-mail: mayor@kazanlak.bg

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
№ 168-7952-1
27.06 2024 г.

24/15/2024

Допълнително документи

към процедура с вх. № 168-7952-1/ 01.03.2024г.

от **„ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ – ЕКСПОРТ“ ЕООД**
адрес на управлението гр. Казанлък,
пълномощник арх. Д Ардалиева

Във връзка с преписката внасям допълнително документи:

- актуализирано задание за проектиране

27.06.2024г Декларатор: ...
/Десислава Ардалиева - пълномощник /

До Председателя на Общински съвет гр.Казанлък

чрез Кмета на община Казанлък

област Стара Загора

ЗАДАНИЕ за ПРОЕКТИРАНЕ

на
частично изменение на Общ устройствен план и
на Подробен устройствен план
/ чл.125 от ЗУТ във връзка със заявление по чл.135, ал.1 от ЗУТ/

от К Каргън- управител на
„ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ-ЕКСПОРТ“ ЕООД
с адрес на управление: гр. Казанлък,

собственик на
поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 в гр. Казанлък,
местност „Големите ливади“, община Казанлък.

Съгласно нотариален акт №8, том III, рег. № 4263, дело №357 от 2023г. съм собственик на поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 в гр. Казанлък, местност „Големите ливади“, община Казанлък.

Първоначалното ми инвестиционно намерение бе да изградя база от земеделски тип, която съвместява стопанство за ограничено производство на земеделска продукция и отглеждане на селскостопански животни, съчетана с места за настаняване на гости, в т.ч. и такива, които искат да полагат труд. Инициативата е набрала популярност в западния свят и много туристи предпочитат такъв тип места пред конвенционалните хотели в градска среда. Идеята е базирана на максималната близост до земята и животни, които голяма част от хората са виждали само по телевизията, доколкото в ЕС това е организирано във ферми от затворен тип и изнесени далеч от урбанизираните територии, до които няма достъп от външни лица. Проекта следваше да се изпълни без промяна на предназначението на земята, доколкото за описаните дейности органите, регулиращи отношенията в земеделието приемат, че са съвместими с предназначението на земята.

Тази инвестиционна линия се наложи да бъде преосмислена поради установяване на редица непреодолими пречки, в т.ч. нормативно-установени. Въпреки, че категорията на земята е четвърта, същата не се обработва и от години е пустееща. При анализа на стопанското й състояние, като обективно изхождам от степента на затревеност, зачименост и обрастване с храстовидна и ниска растителност в годините назад преди закупуването й, се убедих, че тя дълго време не е била обработвана или стопанисвана по начин, щото да носи полезност като продуктивна и атрактивна земеделска земя.

Нямам данни земята да е била включвана в окрупнени масиви за обработка. Към нея не са проявявани, а и в момента нямам отправени запитвания/намерения и интерес от земеделци или арендатори на обработваеми площи, за наемането и за земеделски цели. Причина се явява и граничността на имотите с отводнителен канал

от северната им страна /ПИ 35167.93.440/ и пак с такъв канал от източната страна на масива, в който са разположени /ПИ 35167.89.482/.

След извършено проучване се установи, че основна причина се явява разположения в същия масив от западна страна *ПИ 35167.93.617, м. „Големите ливади“.* Според последно-извлечени данни от кадастралния регистър в имотът е ситуирано водовземно съоръжение изключителна собственост на Държавата за водочерпене от подзено водно тяло на минерални води - Сондаж № К-3 от „Находище Овощник“ /Акт за изключителна държавна собственост №1819 от 17.05.2024г./. Около него и в границите на неговата СОЗ 2-ри и 3-ти пояс съществуват редица ограничения по см. на чл.33, ал.1, т.3 от ЗВ и чл.10 от Наредба № 3 от 16.10.2000 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 на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди. Така например съгласно Приложения № 1 и № 2 към чл.10 от същата наредба в санитарно-охранителните зони - пояси II и III около водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване от повърхностни и подземни източници на води или минерални води се забраняват или ограничават дейности свързани с: животновъдни ферми, свинекомплекси, лични животновъдни стопанства, наторяване с течен оборски тор, наторяване с оборски тор и/или компост, наторяване с неорганични торове, използването на препарати за растителна защита включително и разпръскването им с въздухоплавателни средства, изграждане силажни ями и др.

Това дава основание да се приеме, че полезността на имотите като земеделска земя е силно занижена и гравитира около абсолютния мунимум. Практически всяка дейност, насочена към земеделие /растениевъдство/ и/или животновъдство може да бъде суспендирана от органите на Басейнова дирекция или РИОСВ поради близостта на обектите с посочения водоизточник и неговата сан.-охранителна зона.

Поради близостта на групата имоти с южната промишлена зона, в която има автосервизи, металообработващи предприятия и др. подобни се оказва, че същите са непригодни и за подпомагане по линия на биоземеделието, което напоследък нашумява и набира популярност. Подробна информация за критериите за допустимост за кандидатстване и практическата невъзможност инвестицията да се впише в подобна възможност съм набирал от официалния сайт на ЕС и ЕК https://agriculture.ec.europa.eu/farming/organic-farming/becoming-organic-farmer_bg и от органите на ДФ „Земеделие“-Ст.Загора в инициирана от мен среща с експерти.

Всичко това наложи да се търси друга концепция за усвояване на терена с оглед установяване на неговата полезност и връщането му в гражданския оборот по активен и доходоносен начин, чрез разработване и визия за извършване на дейност, за която няма ограничения в зоната. След извършен допълнителен сондаж на пазара се наложи изводът, че е целесъобразно да се изградят жилищни сгради от нисък тип /Жм/, които да предлагат уют, без да се презастроява територията.

Според горе-посочената наредба към Закона за водите в близост до СОЗ няма въведено ограничение за изграждане на жилищни сгради.

При проведеното проучване за възможностите за смяна на предназначението са изследвани възможните пречки и вероятности да се засегнат и други защитени по реда на специални закони зони, територии и хабитати на животни. Установи се, че най-близката защитена теротория по см. на ЗЗЗ и ЗБР е поречието на река „Тунджа“, което е в Националната екологична мрежа „Натура 2000. Същото е разположено на повече от 2600 м по пряка въздушна линия и инвестиционното ми намерение няма вероятност да му въздейства отрицателно по никакъв начин.

Посочената информация може да се набави или провери от всяко заинтересовано лице, чрез въвеждане на идентификатор на поземления имот от КККР на ел.адрес: *https://natura2000.egov.bg/EsriBg.Natura.Public.Web.App/Home/PropertyReference*.

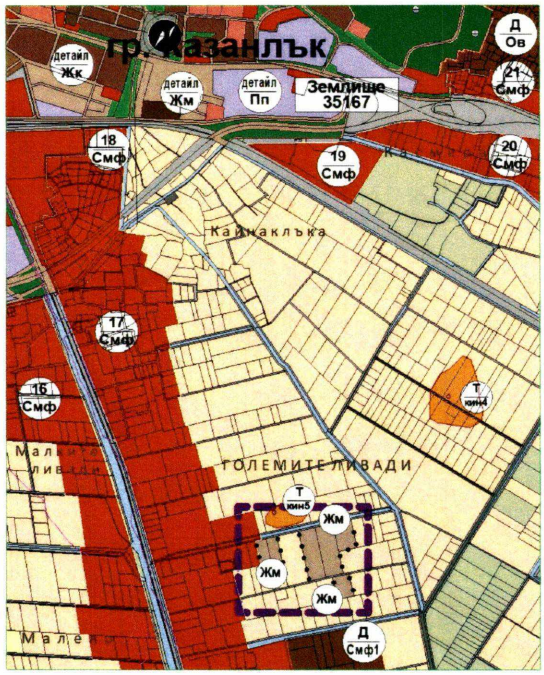
Системата автоматично генерира информация за статута на защитеност на всеки поземлен имот. В конкретния случай при извършване на проверка за всеки един от имотите-предмет на разработката системата генерира репорт *„Имотът не попада в обхвата на защитена зона“.*

Обективно, след като се разработи, одобри и влезе в сила ПУП, комисията за земеделските земи в Министерството на земеделието, храните и горите ще вземе окончателното решение за смяна на предназначението след заплащане на определената за това държавна такса.

Имотите са разположени югоизточно спрямо гр. Казанлък и част от тях граничат до имоти предвидени за смяна на предназначението, спрямо действащия ОУП за гр. Казанлък. Желанието ми е разумно и по същината си цели да се разшири зоната, която е предвидена за смяна на предназначението, съгласно действащия ОУП на гр. Казанлък, като разширената зона да е за жилищно малкоетажно застрояване (Жм- до 10м. кота корниз/.

Предвиждам поетапно да се изпълнят няколко еднофамилни жилищни сгради, като броя и конфигурацията им ще се определи в следващия етап – този на инвестиционното проектиране. Предвиждам урбанизирането на земята да се случи чрез система от мероприятия и ниски обекти от допълващото застрояване, чрез които в теротирията да предлагат много от нещата, които всеки човек търси след един натоварен работен ден - неща като спокойствие, безопасност, място за паркиране, зеленина, детска площадка, покрита зала за фитнес и т.н. И всичко това - само на една ръка разстояние от града. Считам, че поземлените ми имоти в землището на гр. Казанлък, са подходящи за реализиране на така описаното инвестиционно намерение от гледна точка на добрата им инфраструктурна осигуреност- в непосредствена близост до имоти предвидени за смяна на предназначението, в близост до гр. Казанлък, което осигурява лесно водоснабдяване, електрозахранване и транспортен достъп.





В този район за развитието на посочената дейност би следвало да е реализируем, предвид съчетанието на близостта до града и чистата природна среда, което го прави подходящ район за жилищно строителство. В съседство функционират или са в процес на изграждане обекти с аналогична насоченост.

При изпълнението и експлоатацията на обекта отчитам, че ще се привлекат местни фирми и работна ръка от околните населени места, които да се включат както в изграждането, така и в текущата поддръжка на жилищните обекти.

Във връзка с гореизложеното моля, да допуснете частично изменение на Общ устройствен план за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 в гр. Казанлък, местност „Големите ливади“, община Казанлък и да разрешите едновременно с проекта за изменение на ОУП и изработване на ПУП в хипотезата на чл.134, ал.3 от ЗУТ като подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план.

Съставил :

Ардалиева

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

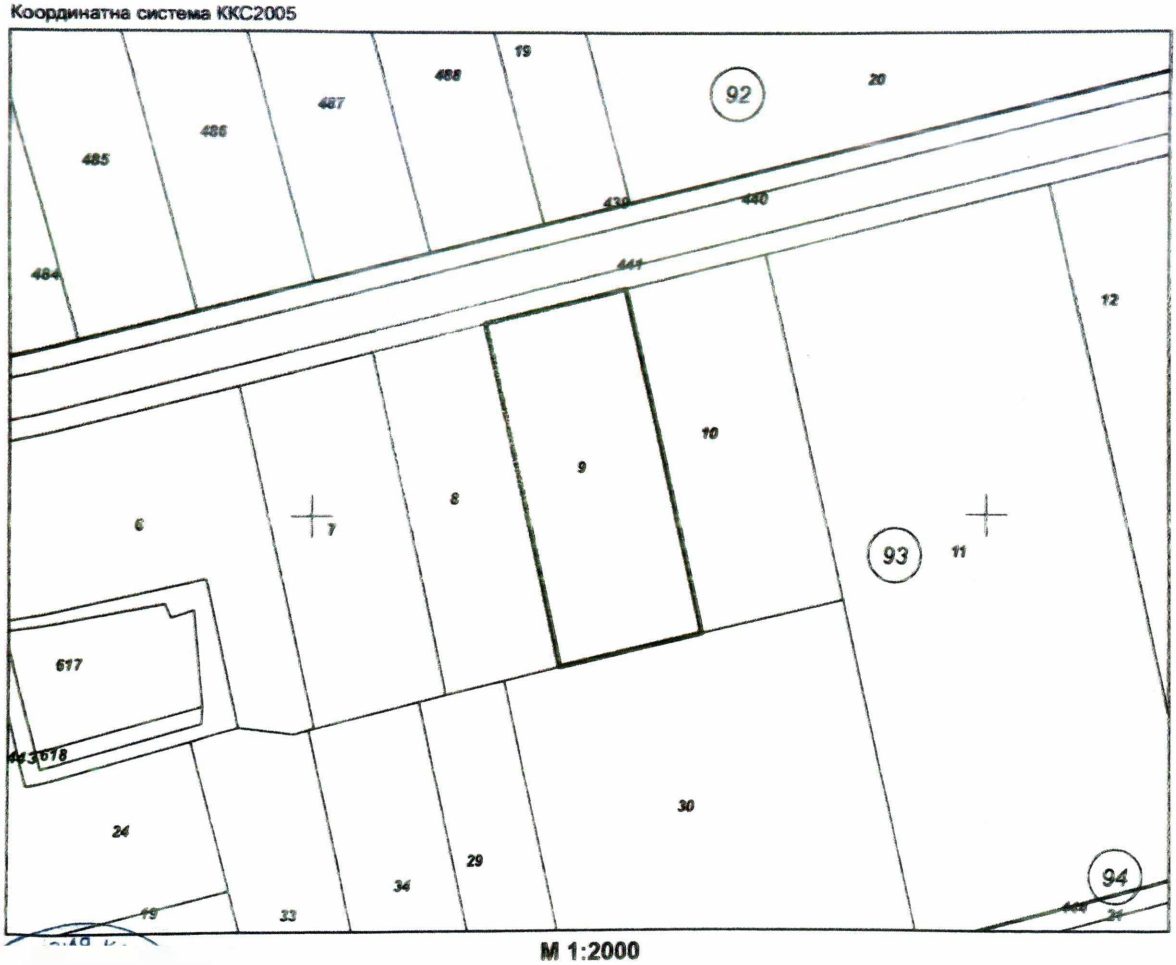
6003, Ул."ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-186619-23.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **35167.93.9**

Гр. **Казанлък**, общ. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-88/26.11.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 23.02.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Казанлък, местност ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ**
Площ: **4399 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Скица **№ 15-186619-23.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **093009**
Съседи: **35167.93.8, 35167.93.30, 35167.93.10, 35167.93.441**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **201835884, "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ-ЕКСПОРТ" ЕООД**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Нотариален акт № 86 том 11 рег. 3159 дело 2245 от 30.05.2023г., издаден от Служба по вписванията гр.Казанлък

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-186619-23.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

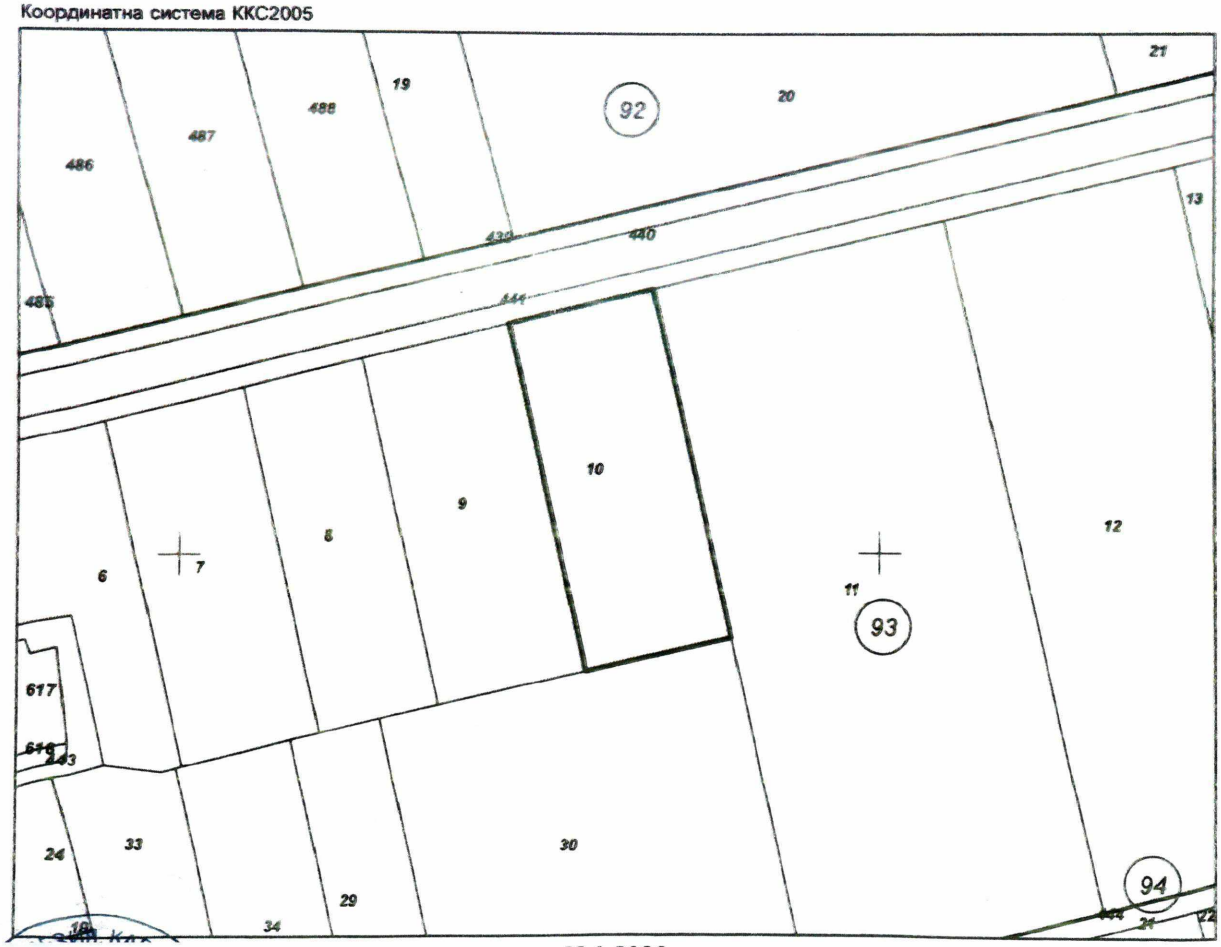
6003, Ул."ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-186621-23.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **35167.93.10**

Гр. **Казанлък**, общ. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-88/26.11.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 23.02.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Казанлък, местност ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ**
Площ: **4399 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Скица **№ 15-186621-23.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 39
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **93.10**
Съседи: **35167.93.9, 35167.93.30, 35167.93.11, 35167.93.441**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **201835884, "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ-ЕКСПОРТ" ЕООД**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Нотариален акт № 86 том 11 рег. 3159 дело 2245 от 30.05.2023г., издаден от Служба по вписванията гр.Казанлък

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15178621-23.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

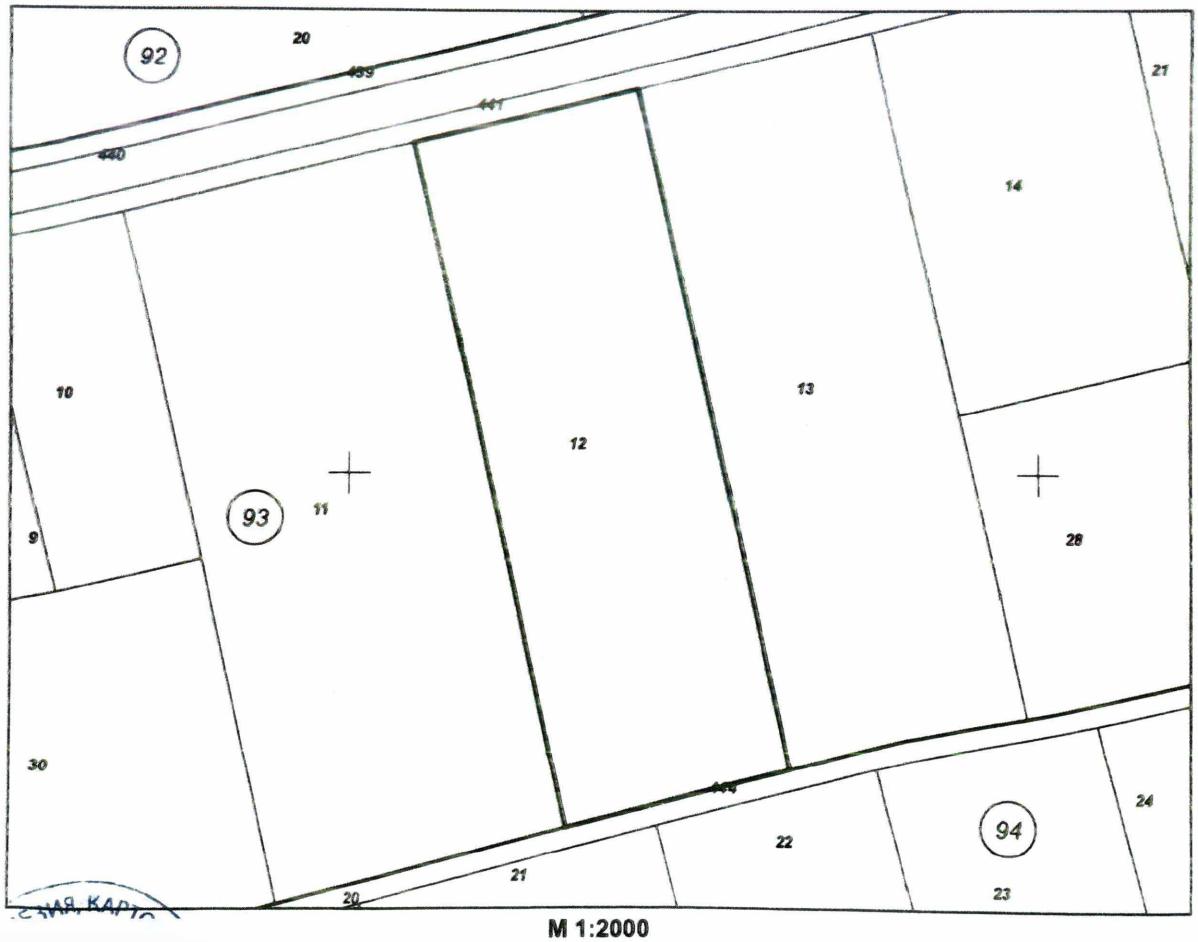
6003, Ул."ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-186625-23.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **35167.93.12**

Гр. **Казанлък**, общ. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-88/26.11.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 23.02.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Казанлък, местност ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ**
Площ: **13645 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Скица **№ 15-186625-23.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **093012**
Съседи: **35167.93.11, 35167.94.444, 35167.93.13, 35167.93.441**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **201835884, "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ-ЕКСПОРТ" ЕООД**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Нотариален акт № 86 том 11 рег. 3159 дело 2245 от 30.05.2023г., издаден от Служба по вписванията гр.Казанлък

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-186625-23.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

6003, Ул."ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-186626-23.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **35167.93.13**

Гр. **Казанлък**, общ. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-88/26.11.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 23.02.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Казанлък, местност ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ**
Площ: **14122 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Скица **№ 15-186626-23.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **093013**
Съседи: **35167.93.12, 35167.94.444, 35167.93.28, 35167.93.14, 35167.93.441**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **201835884, "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ-ЕКСПОРТ" ЕООД**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Нотариален акт № 86 том 11 рег. 3159 дело 2245 от 30.05.2023г., издаден от Служба по вписванията гр.Казанлък

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-186826-23.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

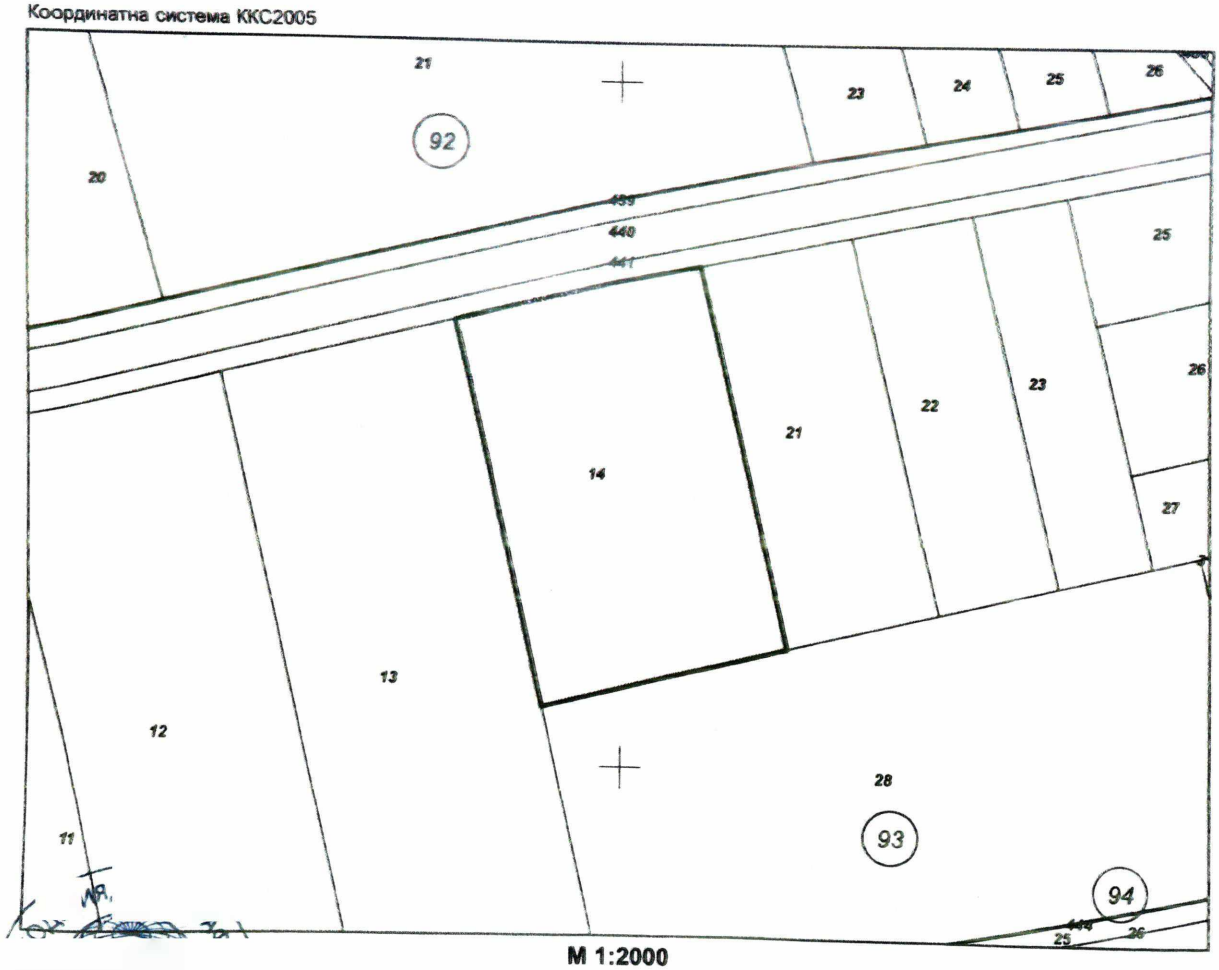
6003, Ул."ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-186631-23.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **35167.93.14**

Гр. **Казанлък**, общ. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-88/26.11.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 23.02.2024 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Казанлък, ул. -, местност ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ**
Площ: **8448 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Скица **№ 15-186631-23.02.2024 г.** издадена въз основа на
е с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **093014**
Съседи: **35167.93.441, 35167.93.13, 35167.93.28, 35167.93.21**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **201835884, "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ-ЕКСПОРТ" ЕООД**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Нотариален акт № 86 том 11 рег. 3159 дело 2245 от 30.05.2023г., издаден от Служба по вписванията гр.Казанлък

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-186631-23.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

6003, Ул."ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-186629-23.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **35167.94.23**

Гр. **Казанлък**, общ. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-88/26.11.2015 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от**
23.02.2024 г.
Адрес на поземления имот: **гр. Казанлък, местност ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ**
Площ: **5897 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:1000

Скица **№ 15-186629-23.02.2024 г.** издадена въз основа на
заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **094023**
Съседи: **35167.94.444, 35167.94.22, 35167.94.29, 35167.94.30, 35167.94.24**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **201835884, "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ-ЕКСПОРТ" ЕООД**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Нотариален акт № 86 том 11 рег. 3159 дело 2245 от 30.05.2023г., издаден от Служба по вписванията гр.Казанлък

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-786629-23.02.2024 г. издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-103905-23.02.2024 г.**

.....
ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ ЕООД

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ
за допускане на устройствена процедура
Изработване на ПУП-План за регулация на гр. Казанлък,
общ. Казанлък, обл. Стара Загора
в обхват: Относно ПИ с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 5167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 по КККР, с цел промяна на предназначението в урбанизирана територия - обособяване на нови УПИ с предназначение "за жилищно строителство"

Възложител: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Ардашева

Изпълнител: „ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ“ ЕООД

Изработил:

/инж. А. ДАСКАЛОВ /
Диплома: Серия А92 / 000896
ВИАС – София / 12.07.1994г.
Рег. № 28554

З А Д А Н И Е

по чл. 125, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, съгласно чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ

Изработване на ПУП-План за регулация на гр. Казанлък, общ. Казанлък, обл. Стара Загора

в обхват: Относно ПИ с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 5167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 по КККР, с цел промяна на предназначението в урбанизирана територия - обособяване на нови УПИ с предназначение "за жилищно строителство"

Възложител: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Казанлък, п.к. 6100 представлявано от К Каргън

Предложението е изготвено във връзка с изискванията на чл. 135, ал. 2 от ЗУТ. Обхватът на заданието е в съответствие с чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

1. НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПУП.

Възложителят е собственик на ПИ с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 5167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 по КККР на гр. Казанлък, общ. Казанлък съгласно документ за собственост – н.а. № 86 том 11 рег. 3159 дело 2245 от 30.05.2023г. на Служба по вписванията – Казанлък.

Имотите са с предназначение „Земеделска територия“ и НТП „Нива“. Изработването на ПУП се налага във връзка с процедура по промяна на предназначението. Целта е да се обособят нови УПИ с предназначение „за жилищно строителство“.

2. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ.

План за регулация:

Обособяват се нови УПИ:

- УПИ I_{619} в кв. 1093, с предназначение „за жилищно строителство“, отреден за проектен ПИ 35167.93.619 (образуван от обединяване на ПИ 35167.93.9 и 35167.93.10). **Площ на новообразуван УПИ в кв. 1093 -** УПИ I_{619} – 8799 кв. м.;
- УПИ II_{620} в кв. 1093, с предназначение „за жилищно строителство“, отреден за проектен ПИ 35167.93.620 (образуван от обединяване на ПИ 35167.93.12, 35167.93.13 и 35167.93.14). **Площ на новообразуван УПИ в кв. 1093 -** УПИ II_{620} – 36 215 кв. м.;
- УПИ II_{23} в кв. 1094, с предназначение „за жилищно строителство“, отреден за ПИ 35167.94.23. **Площ на новообразуван УПИ в кв. 1094 -** УПИ II_{23} – 5897 кв. м.

3. СРОК И ЕТАПИ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП.

Планът за регулация ще се изработи за един месец след разрешаване изработването на ПУП.

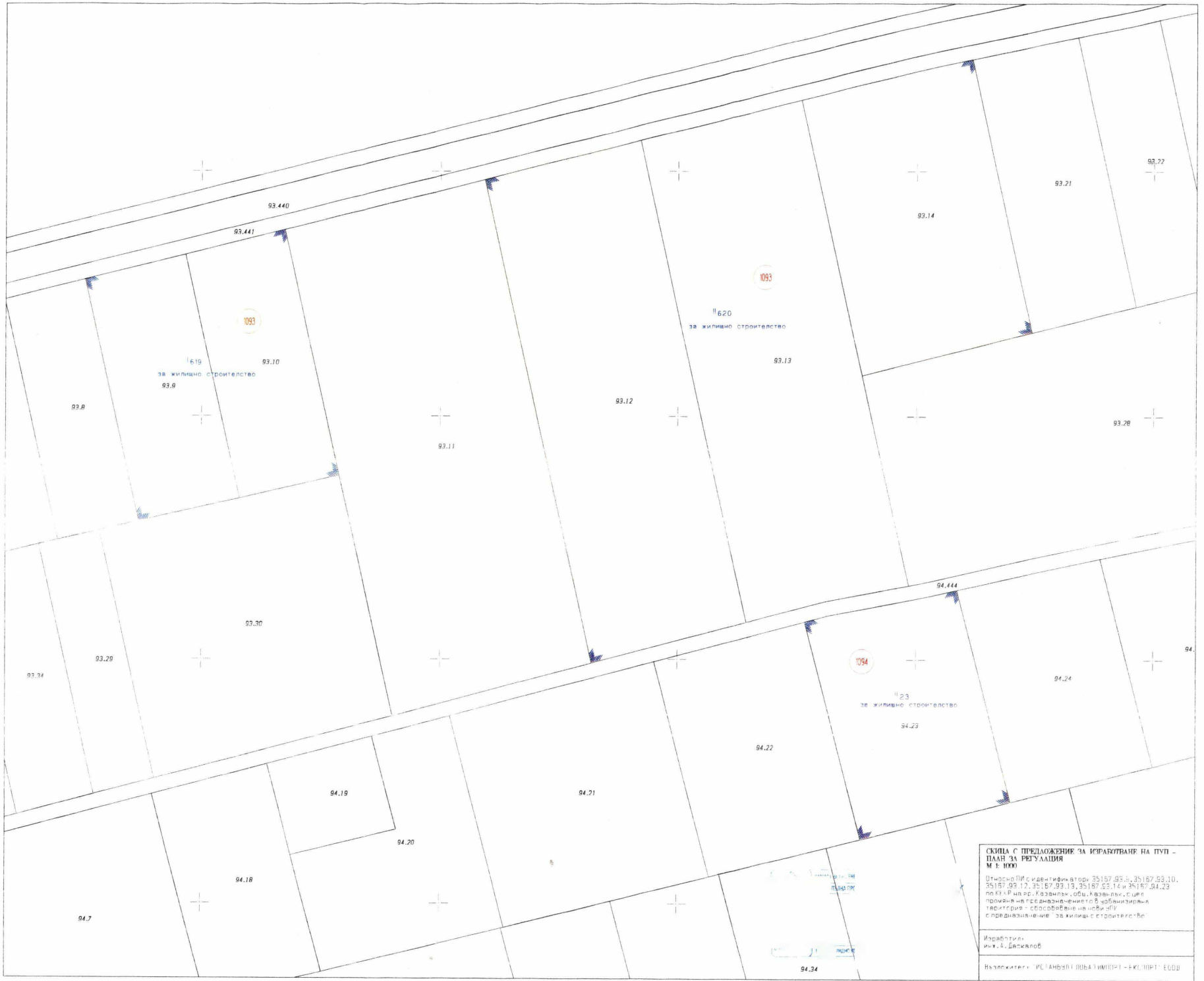
изработил:.....

/инж. А. ДАСКАЛОВ /

Диплома: Серия А92 / 000896

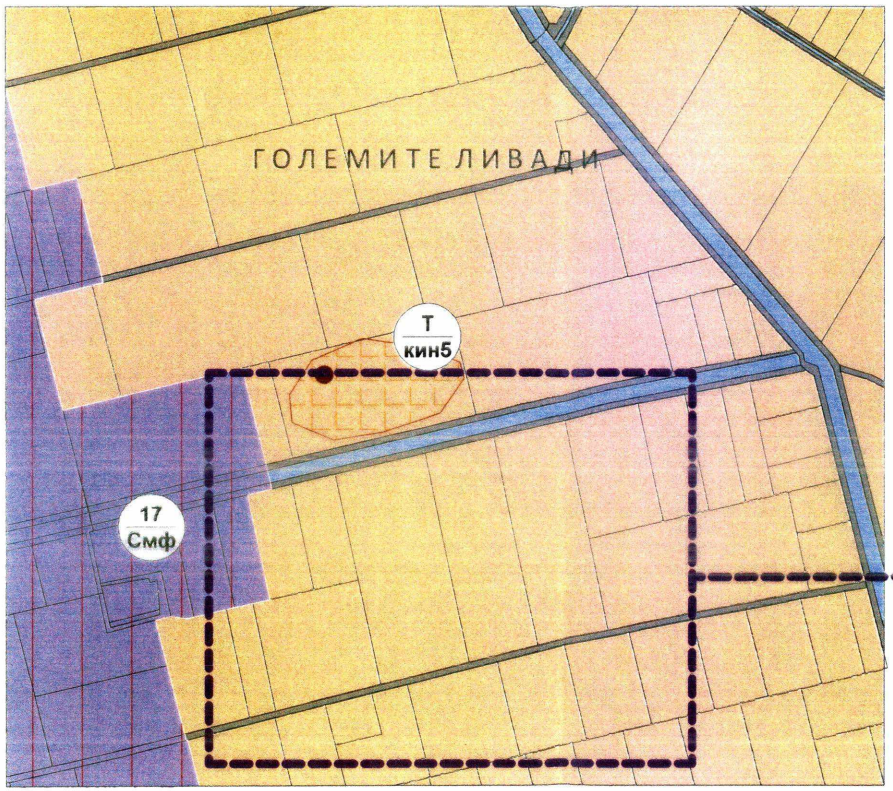
ВИАС – София / 12.07.1994г.

Рег. № 28554

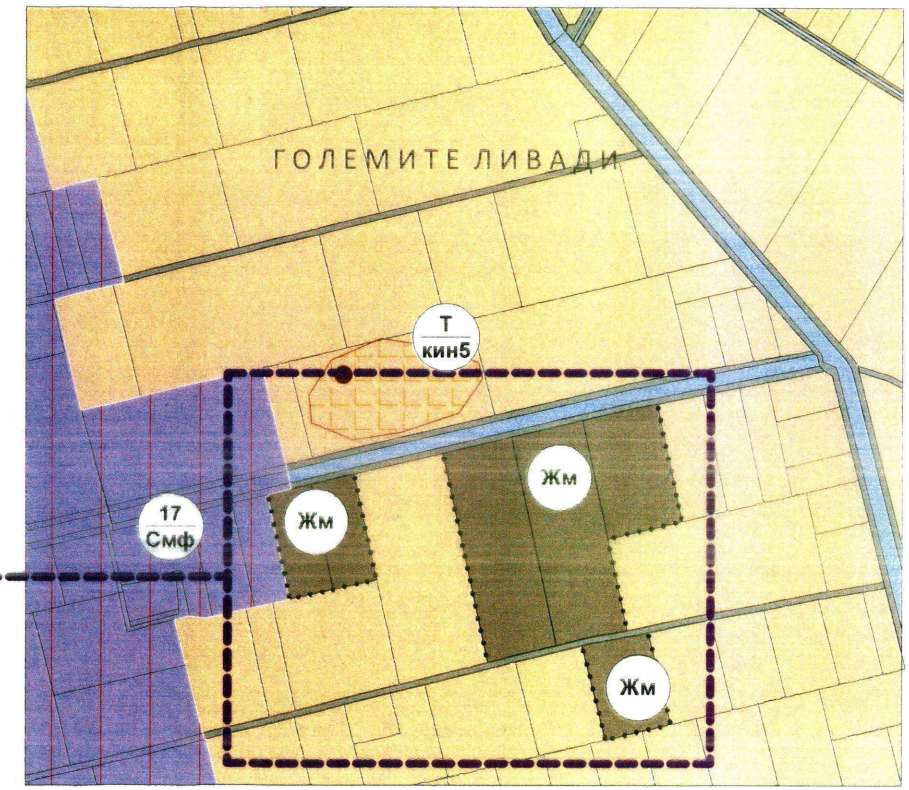

93.440
93.441
1093
II619
за жилищно строителство
93.10
93.9
93.8
93.11
93.12
1093
II620
за жилищно строителство
93.13
93.14
93.21
93.22
93.28
93.30
93.29
93.31
94.444
1094
II23
за жилищно строителство
94.23
94.24
94.22
94.21
94.19
94.20
94.18
94.7
94.34
СКИЦА С ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП – ПЗР ЗА РЕГУЛАЦИЯ
М 1: 1000
Относно ПИ с идентификатори 35167.93.8, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 по КК и КР на гр. Казанлък, общ. Казанлък, с цел промяна на предназначението в урбанизирана територия - способстващо на нови ПИ с предназначение: за жилищно строителство
Изработил:
инж. А. Дасковлов
Възложител: ИСТАНБУЛ ЛЮКС ИМПОРТ – ЕКСПОРТ ЕООД

ПРОЕКТ за изменение на ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23
в местността "ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ", в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



ФРАГМЕНТ от действащ ОУП, М 1:5000



ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНИЕ НА ОУП М 1:5000

Жм — зона с предназначение за нискоетажно жилищно строителство

полски път

зона на промяна на общия устройствен план

граница на промяна на режима на застрояване

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

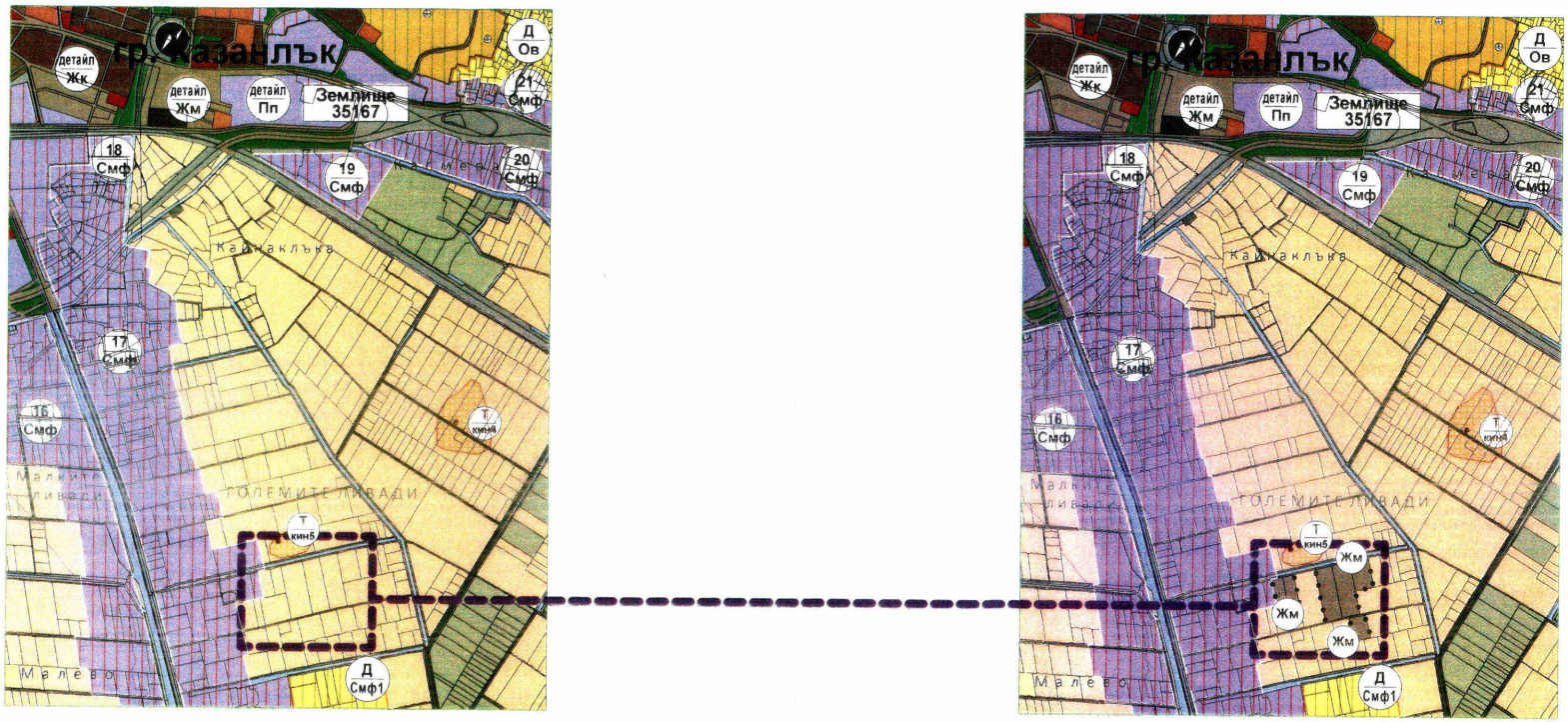
Ардалиева

DA architekt
архитектурно проектиране и дизайн
телефон(+359) 897 879 844
e-mail desislava_ardalieva@abv.bg

ПРОЕКТАНТ:
арх. Дс Ардалиева

ПРОЕКТ за изменение на ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23
в местността "ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ", в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



Жм — зона с предназначение за нискоетажно жилищно строителство

полски път

зона на промяна на общия устройствен план

граница на промяна на режима на застрояване

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Ардалиева

DA architekt
архитектурно проектиране
гр. Казанлък
телефон(+359) 897 679 884
e-mail: desislava_ardalieva@abv.bg

ПРОЕКТАНТ :
арх. Д Ардалиева

ПЛАН за ЗАСТРОЯВАНЕ

за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.12, 36167.13 и 35167.93.14, урегулиран поземлен имот II-620, кв. 1093 в местността "Големите ливади" в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



имот с предназначение за жилищно строителство

полски път

имот с предназначение за земеделски дейности

водна площ

ограничителни линии на застрояване

граница на промяна на режима на застрояване

N

М 1:2000

ИМОТ №	ПЛОЩ	УЗ	ЕТАЖНОСТ / височина /	ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ			НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ		
				П з.	К инт.	П озел.	е	д	с
35167.93.12	13,645 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%	•		
35167.93.13	14,122 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%	•		
35167.93.14	8,448 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%			

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Ардалиева

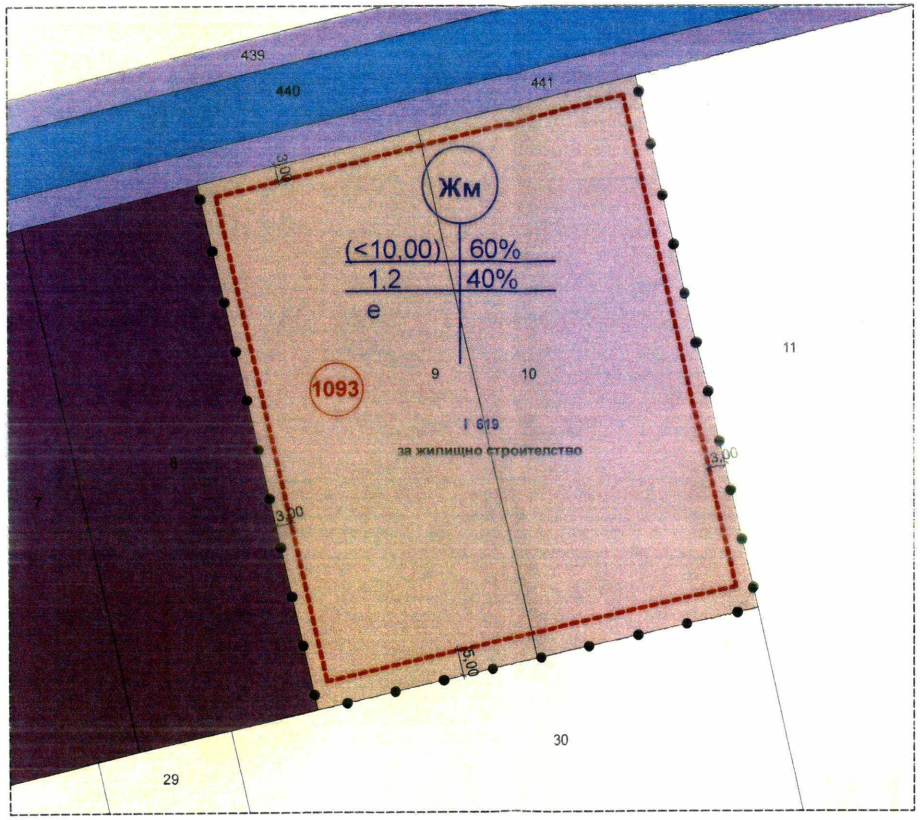
DA architekt
архитектурно проектиране и дизайн
телефон(+359)897 679 843
e-mail desislava_ardalieva@abv.bg

ПРОЕКТАНТ :

арх. Д Ардалиева

ПЛАН за ЗАСТРОЯВАНЕ

за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9 и 35167.93.10,
урегулиран поземлен имот I-619, кв. 1093 в местността "Големите ливади"
в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



имот с предназначение за жилищно строителство
полски път
имот с предназначение за земеделски дейности
водна площ
ограничителни линии на застрояване
граница на промяна на режима на застрояване

N

М 1:1000

ИМОТ №	ПЛОЩ	УЗ	ЕТАЖНОСТ / височина /	ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ			НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ		
				П з.	К инт.	П озел.	е	д	с
35167.93.9	4,399 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%	•		
35167.93.10	4,399 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%	•		

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Ардалиева

DA architekt
архитектурно проектиране и дизайн
телефон(+359) 897 879 844
e-mail: desislava_ardaliева@abv.bg

ПРОЕКТАНТ :
арх. Д Ардалиева

ПЛАН за ЗАСТРОЯВАНЕ

за поземлен имот с идентификатор 35167.94.23,
урегулиран поземлен имот II-23, кв. 1094 в местността "Големите ливади"
в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



имот с предназначение за жилищно строителство
полски път
имот с предназначение за земеделски дейности
водна площ
ограничителни линии на застрояване
граница на промяна на режима на застрояване

N

М 1:1000

ИМОТ №	ПЛОЩ	УЗ	ЕТАЖНОСТ / височина /	ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ			НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ		
				П з.	К инт.	П озел.	е	д	с
35167.94.23	5,897 дка	Жм	<10.00	60%	1,20	40%	•		

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Д Ардалиева

DA architekt архитектурно проектиране и дизайн телефон(+359)897 678 882 e-mail desislava_ardalievа@abv.bg	ПРОЕКТАНТ : арх. Де Ардалиева

О Б Щ И Н А К А З А Н Л Ъ К

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
№ 61-01-16
21.01. 2025 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КАЗАНЛЪК
№ Ос-1117
21.01. 2025 г.

ДО
Г-Н НИКОЛАЙ ЗЛАТАНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КАЗАНЛЪК

Относно: Доклад № ОС-1064/ 02.01.2025 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЗЛАТАНОВ,

Във връзка със Становище на Комисия по правни въпроси, сигурност и обществен ред, по въпроси за противодействие на корупцията и за упражняване контрол върху актовете издадени от органите на местната изпълнителна власт относно Доклад № ОС-1064/ 02.01.2025г. за издаване на разрешение за изработване на проект за частично изменение на ОУП на община Казанлък за поземлени имоти в „земеделска територия“ в землището на град Казанлък, местност „Големите ливади“ с идентификатори: 35167.93.9; 35167.93.10; 35167.93.12; 35167.93.13; 35167.93.14 и 35167.94.23 представяме задание, в което е допълнено в какво качество е подписано от съставителя.

- Моля, същото да се включи към Доклада;
- Моля, наименованието на възложителя да се коригира на: „**"ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ-ЕКСПОРТ" ООД**
- Моля в проекта за решение да се коригират следното съдържание:
  - в т.I.2. „горепосочения имот“ да се замени с „горепосочените имоти“
  - в III. „съответния имот“ да се замени със „съответните имоти“.

Приложение:
- Задание, подписано от съставителя.

С уважение,
АРХ. ПЕТЯ ГЕОРГИЕВА
Директор Дирекция УТ

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
№ 168-7952-1 23
10.10 2024 г.

До Председателя на Общински съвет гр.Казанлък

чрез Кмета на община Казанлък

област Стара Загора

ЗАДАНИЕ за ПРОЕКТИРАНЕ

на
частично изменение на Общ устройствен план и
на Подробен устройствен план
/ чл.125 от ЗУТ във връзка със заявление по чл.135, ал.1 от ЗУТ/

от К Каргън- управител на
„ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ-ЕКСПОРТ“ ЕООД
с адрес на управление: гр. Казанлък,

собственик на
поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 в гр. Казанлък,
местност „Големите ливади“, община Казанлък.

Съгласно нотариален акт №8, том III, рег. № 4263, дело №357 от 2023г. съм собственик на поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 в гр. Казанлък, местност „Големите ливади“, община Казанлък.

Първоначалното ми инвестиционно намерение бе да изградя база от земеделски тип, която съвместява стопанство за ограничено производство на земеделска продукция и отглеждане на селскостопански животни, съчетана с места за настаняване на гости, в т.ч. и такива, които искат да полагат труд. Инициативата е набрала популярност в западния свят и много туристи предпочитат такъв тип места пред конвенционалните хотели в градска среда. Идеята е базирана на максималната близост до земята и животни, които голяма част от хората са виждали само по телевизията, доколкото в ЕС това е организирано във ферми от затворен тип и изнесени далеч от урбанизираните територии, до които няма достъп от външни лица. Проекта следваше да се изпълни без промяна на предназначението на земята, доколкото за описаните дейности органите, регулиращи отношенията в земеделието приемат, че са съвместими с предназначението на земята.

Тази инвестиционна линия се наложи да бъде преосмислена поради установяване на редица непреодолими пречки, в т.ч. нормативно-установени. Въпреки, че категорията на земята е четвърта, същата не се обработва и от години е пустееща. При анализа на стопанското й състояние, като обективно изхождам от степента на затревеност, зачименост и обрастване с храстовидна и ниска растителност в годините назад преди закупуването й, се убедих, че тя дълго време не е била обработвана или стопанисвана по начин, щото да носи полезност като продуктивна и атрактивна земеделска земя.

Нямам данни земята да е била включвана в окрупнени масиви за обработка. Към нея не са проявявани, а и в момента нямам отправени запитвания/намерения и интерес от земеделци или арендатори на обработваеми площи, за наемането и за земеделски цели. Причина се явява и граничността на имотите с отводнителен канал

от северната им страна /ПИ 35167.93.440/ и пак с такъв канал от източната страна на масива, в който са разположени /ПИ 35167.89.482/.

След извършено проучване се установи, че основна причина се явява разположения в същия масив от западна страна *ПИ 35167.93.617, м. „Големите ливади“.* Според последно-извлечени данни от кадастралния регистър в имотът е ситуирано водовземно съоръжение изключителна собственост на Държавата за водочерпене от подзено водно тяло на минерални води - Сондаж № К-3 от „Находище Овощник“ /Акт за изключителна държавна собственост №1819 от 17.05.2024г./. Около него и в границите на неговата СОЗ 2-ри и 3-ти пояс съществуват редица ограничения по см. на чл.33, ал.1, т.3 от ЗВ и чл.10 от Наредба № 3 от 16.10.2000 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 на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди. Така например съгласно Приложения № 1 и № 2 към чл.10 от същата наредба в санитарно-охранителните зони - пояси II и III около водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване от повърхностни и подземни източници на води или минерални води се забраняват или ограничават дейности свързани с: животновъдни ферми, свинекомплекси, лични животновъдни стопанства, наторяване с течен оборски тор, наторяване с оборски тор и/или компост, наторяване с неорганични торове, използването на препарати за растителна защита включително и разпръскването им с въздухоплавателни средства, изграждане силажни ями и др.

Това дава основание да се приеме, че полезността на имотите като земеделска земя е силно занижена и гравитира около абсолютния мунимум. Практически всяка дейност, насочена към земеделие /растениевъдство/ и/или животновъдство може да бъде суспендирана от органите на Басейнова дирекция или РИОСВ поради близостта на обектите с посочения водоизточник и неговата сан.-охранителна зона.

Поради близостта на групата имоти с южната промишлена зона, в която има автосервизи, металообработващи предприятия и др. подобни се оказва, че същите са непригодни и за подпомагане по линия на биоземеделието, което напоследък нашумява и набира популярност. Подробна информация за критериите за допустимост за кандидатстване и практическата невъзможност инвестицията да се впише в подобна възможност съм набирал от официалния сайт на ЕС и ЕК https://agriculture.ec.europa.eu/farming/organic-farming/becoming-organic-farmer_bg и от органите на ДФ „Земеделие“-Ст.Загора в инициирана от мен среща с експерти.

Всичко това наложи да се търси друга концепция за усвояване на терена с оглед установяване на неговата полезност и връщането му в гражданския оборот по активен и доходоносен начин, чрез разработване и визия за извършване на дейност, за която няма ограничения в зоната. След извършен допълнителен сондаж на пазара се наложи изводът, че е целесъобразно да се изградят жилищни сгради от нисък тип /Жм/, които да предлагат уют, без да се презастроява територията.

Според горе-посочената наредба към Закона за водите в близост до СОЗ няма въведено ограничение за изграждане на жилищни сгради.

При проведеното проучване за възможностите за смяна на предназначението са изследвани възможните пречки и вероятности да се засегнат и други защитени по реда на специални закони зони, територии и хабитати на животни. Установи се, че най-близката защитена теротория по см. на ЗЗЗ и ЗБР е поречието на река „Тунджа“, което е в Националната екологична мрежа „Натура 2000. Същото е разположено на повече от 2600 м по пряка въздушна линия и инвестиционното ми намерение няма вероятност да му въздейства отрицателно по никакъв начин.

Посочената информация може да се набави или провери от всяко заинтересовано лице, чрез въвеждане на идентификатор на поземления имот от КККР на ел.адрес: *https://natura2000.egov.bg/EsriBg.Natura.Public.Web.App/Home/PropertyReference*.

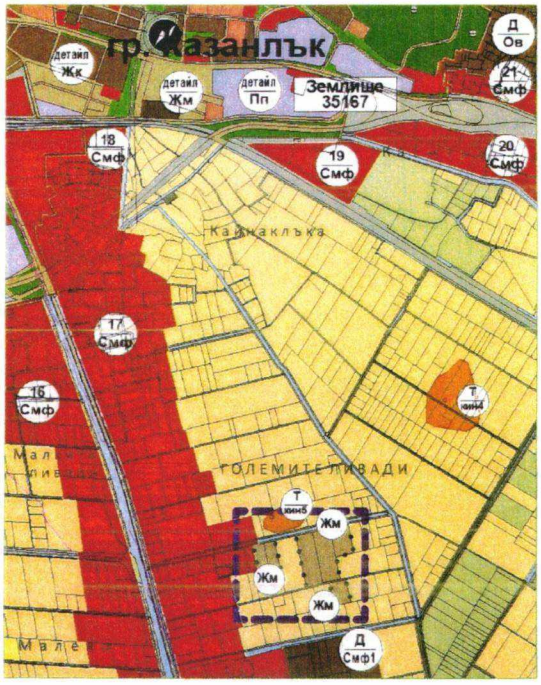
Системата автоматично генерира информация за статута на защитеност на всеки поземлен имот. В конкретния случай при извършване на проверка за всеки един от имотите-предмет на разработката системата генерира репорт *„Имотът не попада в обхвата на защитена зона“.*

Обективно, след като се разработи, одобри и влезе в сила ПУП, комисията за земеделските земи в Министерството на земеделието, храните и горите ще вземе окончателното решение за смяна на предназначението след заплащане на определената за това държавна такса.

Имотите са разположени югоизточно спрямо гр. Казанлък и част от тях граничат до имоти предвидени за смяна на предназначението, спрямо действащия ОУП за гр. Казанлък. Желанието ми е разумно и по същината си цели да се разшири зоната, която е предвидена за смяна на предназначението, съгласно действащия ОУП на гр. Казанлък, като разширената зона да е за жилищно малкоетажно застрояване (Жм- до 10м. кота корниз/.

Предвиждам поетапно да се изпълнят няколко еднофамилни жилищни сгради, като броя и конфигурацията им ще се определи в следващия етап – този на инвестиционното проектиране. Предвиждам урбанизирането на земята да се случи чрез система от мероприятия и ниски обекти от допълващото застрояване, чрез които в теротирията да предлагат много от нещата, които всеки човек търси след един натоварен работен ден - неща като спокойствие, безопасност, място за паркиране, зеленина, детска площадка, покрита зала за фитнес и т.н. И всичко това - само на една ръка разстояние от града. Считам, че поземлените ми имоти в землището на гр. Казанлък, са подходящи за реализиране на така описаното инвестиционно намерение от гледна точка на добрата им инфраструктурна осигуреност- в непосредствена близост до имоти предвидени за смяна на предназначението, в близост до гр. Казанлък, което осигурява лесно водоснабдяване, електрозахранване и транспортен достъп.





В този район за развитието на посочената дейност би следвало да е реализируем, предвид съчетанието на близостта до града и чистата природна среда, което го прави подходящ район за жилищно строителство. В съседство функционират или са в процес на изграждане обекти с аналогична насоченост.

При изпълнението и експлоатацията на обекта отчитам, че ще се привлекат местни фирми и работна ръка от околните населени места, които да се включат както в изграждането, така и в текущата поддръжка на жилищните обекти.

Във връзка с гореизложеното моля, да допуснете частично изменение на Общ устройствен план за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 в гр. Казанлък, местност „Големите ливади“, община Казанлък и да разрешите едновременно с проекта за изменение на ОУП и изработване на ПУП в хипотезата на чл.134, ал.3 от ЗУТ като подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план.

Съставил : Ардалчева

пълномощник

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ
за допускане на устройствена процедура
Изработване на ПУП-План за регулация на гр. Казанлък,
общ. Казанлък, обл. Стара Загора
в обхват: Относно ПИ с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 5167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 по КККР, с цел промяна на предназначението в урбанизирана територия - обособяване на нови УПИ с предназначение "за жилищно строителство"

Възложител: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Ардашева

пълномощник

Изпълнител: „ГЕОФЕЙС-ДАСКАЛОВ" ЕООД

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ПЪЛНА ПРОФЕСИОНАЛНА ПРАВОСПОСОБНОСТ

за ППП

Изработил:

/инж. А. ДАСКАЛОВ /
Диплома: Серия А92 / 000896
ВИАС – София / 12.07.1994г.
Рег. № 28554

З А Д А Н И Е

по чл. 125, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, съгласно чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ

Изработване на ПУП-План за регулация на гр. Казанлък, общ. Казанлък, обл. Стара Загора

в обхват: Относно ПИ с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 5167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 по КККР, с цел промяна на предназначението в урбанизирана територия - обособяване на нови УПИ с предназначение "за жилищно строителство"

Възложител: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Казанлък, п.к. 6100 представлявано от К Каргън

Предложението е изготвено във връзка с изискванията на чл. 135, ал. 2 от ЗУТ. Обхватът на заданието е в съответствие с чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

1. НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПУП.

Възложителят е собственик на ПИ с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 5167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 по КККР на гр. Казанлък, общ. Казанлък съгласно документ за собственост – н.а. № 86 том 11 рег. 3159 дело 2245 от 30.05.2023г. на Служба по вписванията – Казанлък.

Имотите са с предназначение „Земеделска територия“ и НТП „Нива“. Изработването на ПУП се налага във връзка с процедура по промяна на предназначението. Целта е да се обособят нови УПИ с предназначение „за жилищно строителство“.

2. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ.

План за регулация:

Обособяват се нови УПИ:

- УПИ I_{619} в кв. 1093, с предназначение „за жилищно строителство“, отреден за проектен ПИ 35167.93.619 (образуван от обединяване на ПИ 35167.93.9 и 35167.93.10). **Площ на новообразуван УПИ в кв. 1093 -** УПИ I_{619} – 8799 кв. м.;
- УПИ II_{620} в кв. 1093, с предназначение „за жилищно строителство“, отреден за проектен ПИ 35167.93.620 (образуван от обединяване на ПИ 35167.93.12, 35167.93.13 и 35167.93.14). **Площ на новообразуван УПИ в кв. 1093 -** УПИ II_{620} – 36 215 кв. м.;
- УПИ II_{23} в кв. 1094, с предназначение „за жилищно строителство“, отреден за ПИ 35167.94.23. **Площ на новообразуван УПИ в кв. 1094 -** УПИ II_{23} – 5897 кв. м.

3. СРОК И ЕТАПИ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП.

Планът за регулация ще се изработг за един месец след разрешаване изработването на ПУП.

Изработил:.....

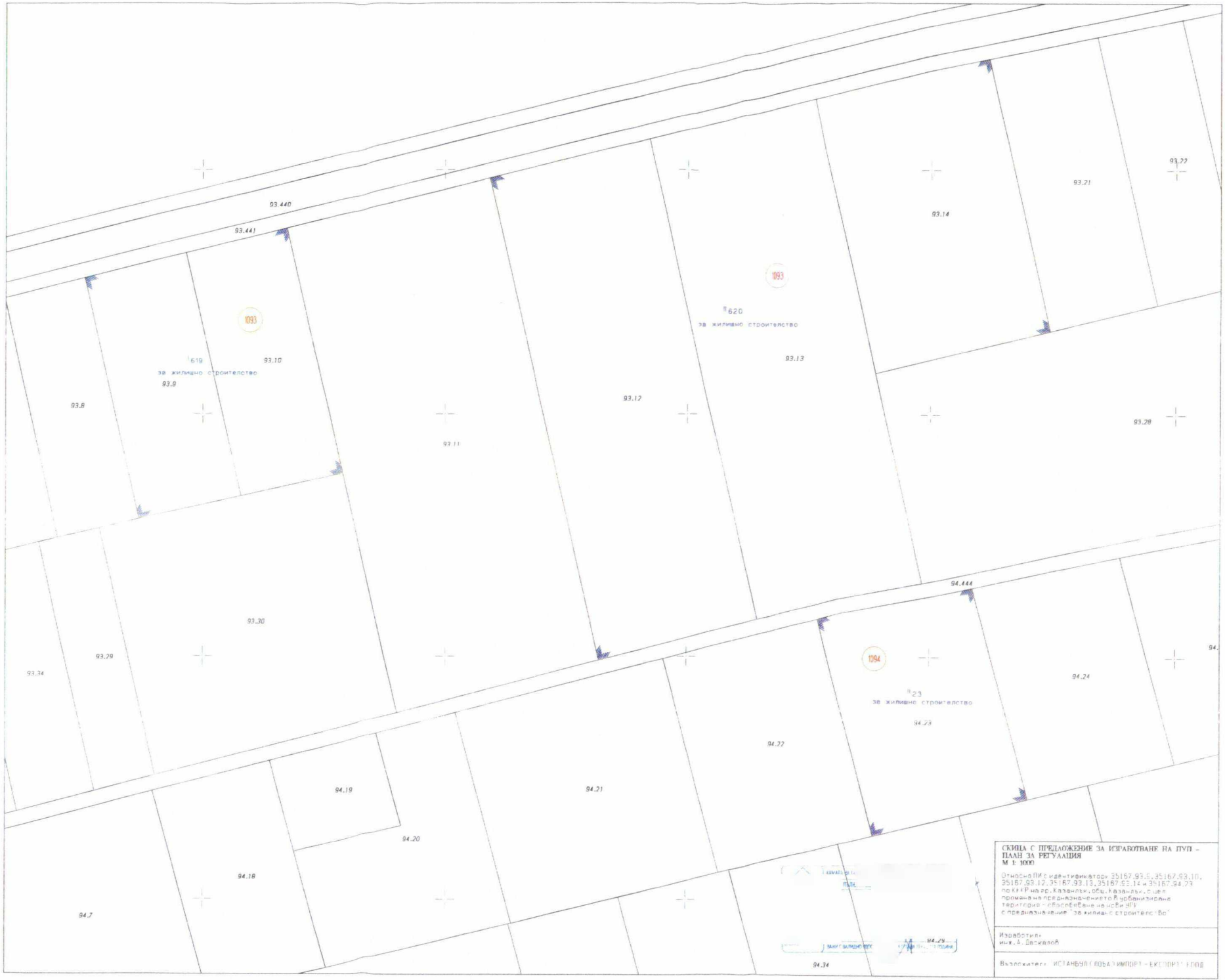
/инж. А. ДАСКАЛОВ/

Диплома: Серия А92 / 000896

ВИАС – София / 12.07.1994г.

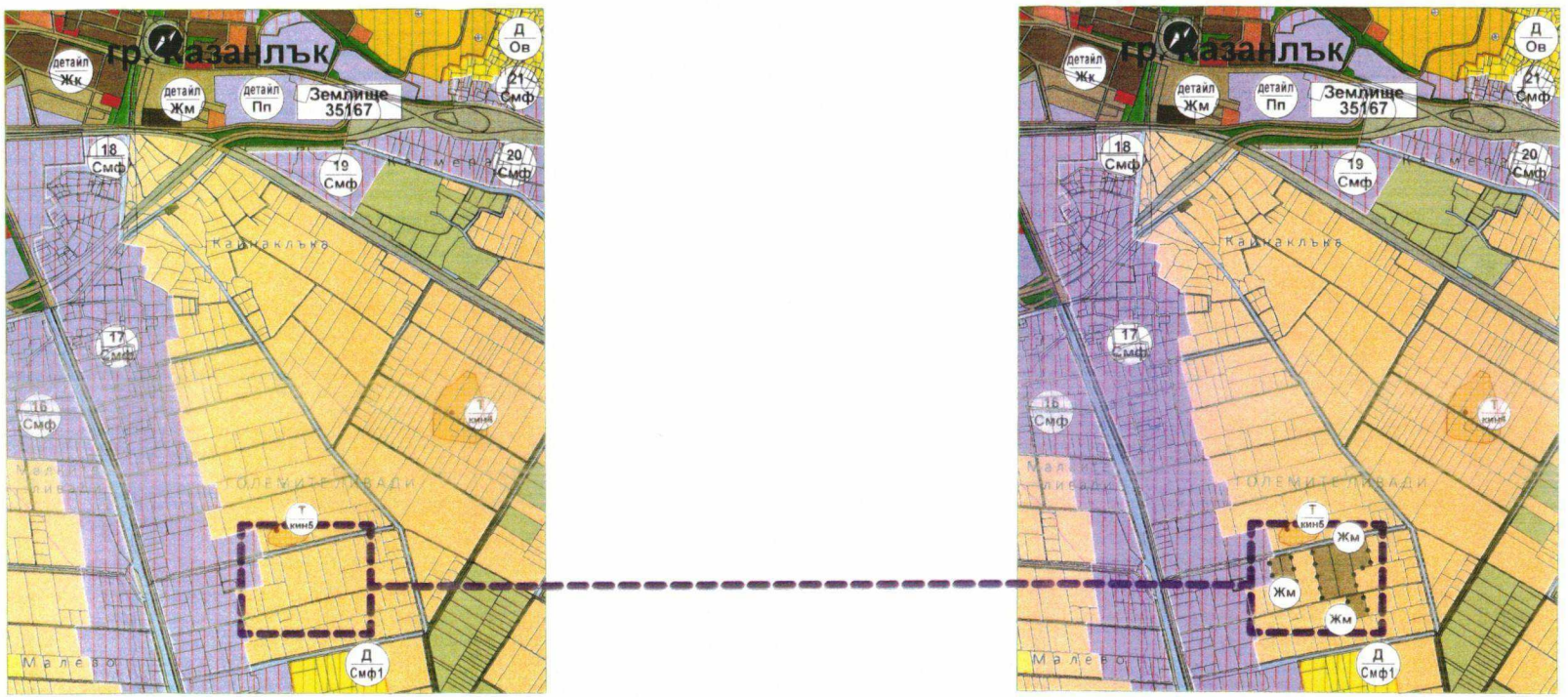
Рег. № 28554

пълномощник


93.440
93.441
1093
619
за жилищно строителство
93.10
93.9
93.8
93.11
93.12
1093
620
за жилищно строителство
93.13
93.14
93.21
93.22
93.28
94.444
93.30
93.29
93.34
1094
23
за жилищно строителство
94.23
94.24
94.22
94.21
94.19
94.20
94.18
94.7
94.34
СКИЦА С ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП – ПЗР
М 1: 1000
Относно ПИ с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.29 по КККР на гр. Казанлък, общ. Казанлък, с цел промяна на предназначението на урбанизирана територия - обществено обслужване (ОО) с предназначение "за жилищно строителство"
Изработил:
инж. А. Василева
Възложител: ИСТАНБУЛ ПОВА ИМПОРТ – ЕКСПОРТ" ЕООД

ПРОЕКТ за изменение на ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23 в местността "ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ", в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



Жм — зона с предназначение за нискоетажно жилищно строителство

полски път

зона на промяна на общия устройствен план

граница на промяна на режима на застрояване

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

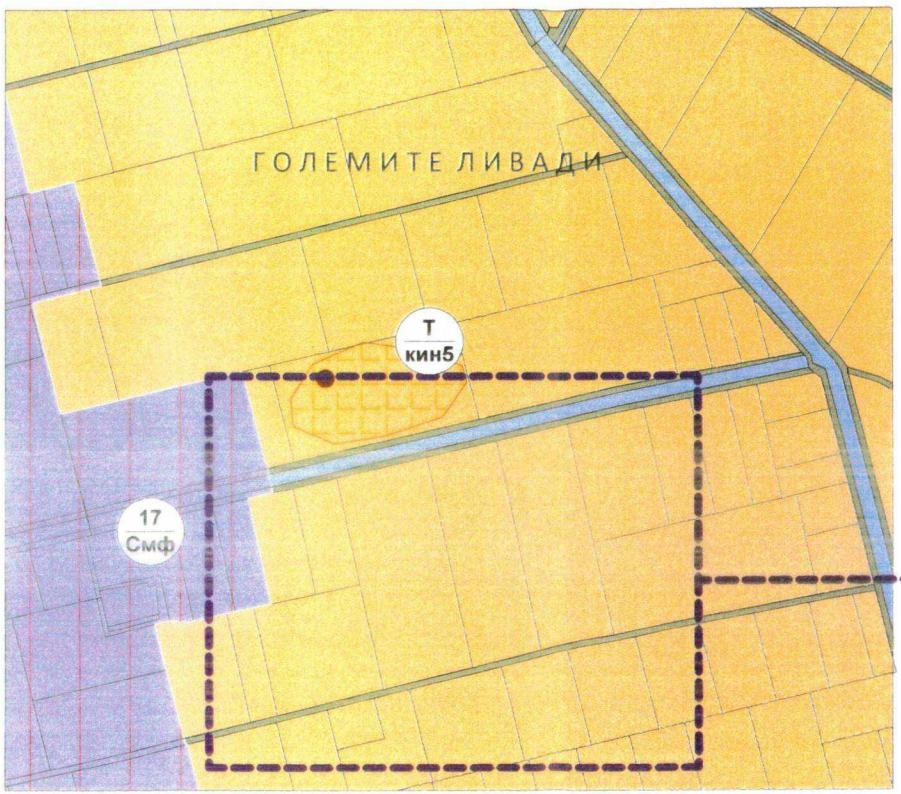
Ардалиева
пълномощник

DA architekt
архитектурно проектиране и дизайн
арх Де Ардалиева

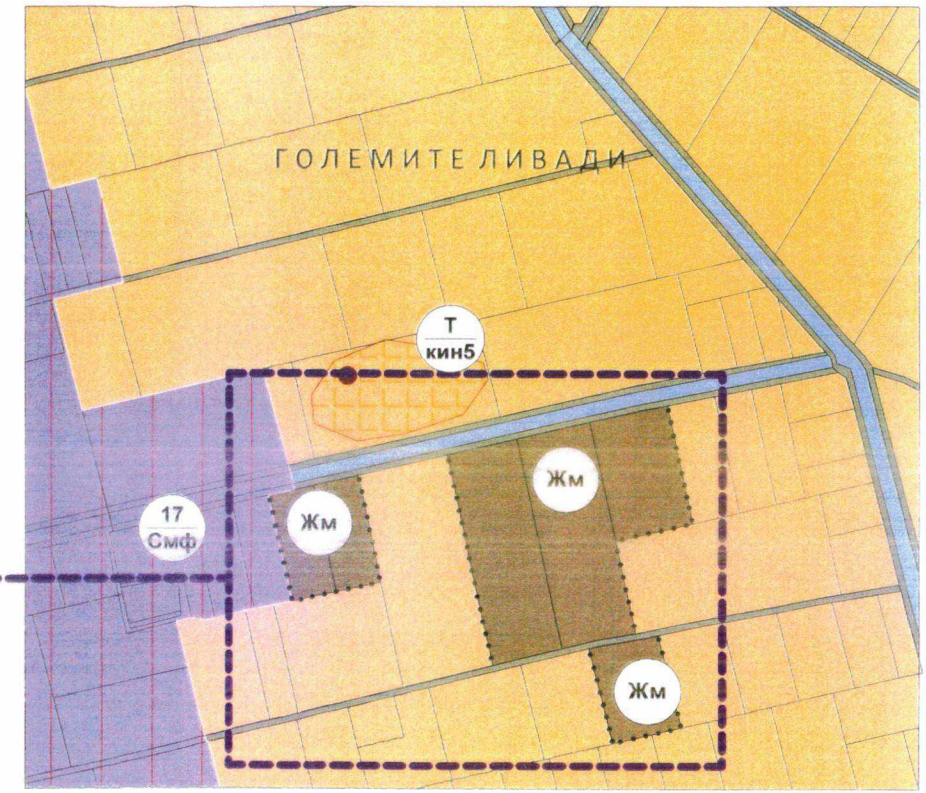
ПРОЕКТАНТ:
арх Дe Ардалиева

ПРОЕКТ за изменение на ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9, 35167.93.10, 35167.93.12, 35167.93.13, 35167.93.14 и 35167.94.23
в местността "ГОЛЕМИТЕ ЛИВАДИ", в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



ФРАГМЕНТ от действащ ОУП, М 1:5000



ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНИЕ НА ОУП М 1:5000

Жм — зона с предназначение за нискоетажно жилищно строителство

полски път

зона на промяна на общия устройствен план

граница на промяна на режима на застрояване

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Ардалиева
пълномощник

DA architekt
архитектурно проектиране
и дизайн
арх. Д---------- Ардалиева

ПРОЕКТАНТ:
арх. Д Ардалиева

ПЛАН за ЗАСТРОЯВАНЕ

за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.12, 36167.13 и 35167.93.14, урегулиран поземлен имот II-620, кв. 1093 в местността "Големите ливади" в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



имот с предназначение за жилищно строителство

полски път

имот с предназначение за земеделски дейности

водна площ

ограничителни линии на застрояване

граница на промяна на режима на застрояване

N

М 1:2000

ИМОТ №	ПЛОЩ	УЗ	ЕТАЖНОСТ / височина /	ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ			НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ		
				П з.	К инт.	П озел.	е	д	с
35167.93.12	13,645 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%	•		
35167.93.13	14,122 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%	•		
35167.93.14	8,448 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%			

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Ардалиева
пълномощник

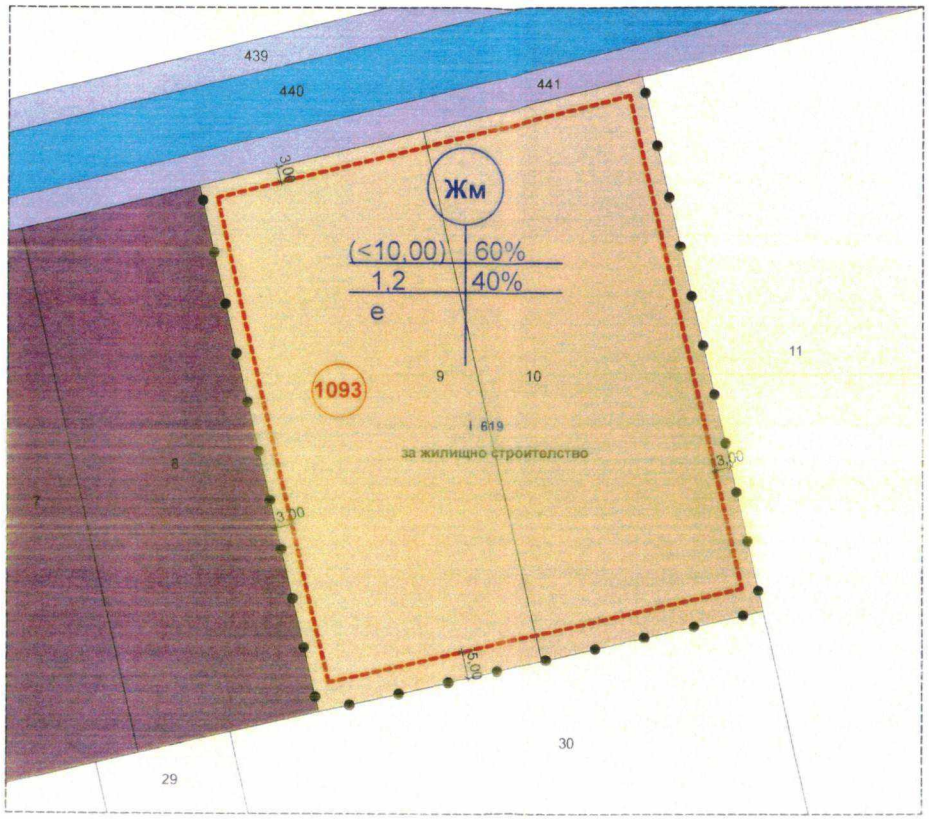
DA architekt арх. Д Ардалиева
архитектурно проектиране и дизайн
телефон(+359) 897 879 844
e-mail desislava_ardalieva@abv.bg

ПРОЕКТАНТ :

арх. Д Ардалиева

ПЛАН за ЗАСТРОЯВАНЕ

за поземлени имоти с идентификатори 35167.93.9 и 35167.93.10,
урегулиран поземлен имот I-619, кв. 1093 в местността "Големите ливади"
в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



имот с предназначение за жилищно строителство

полски път

имот с предназначение за земеделски дейности

водна площ

ограничителни линии на застрояване

граница на промяна на режима на застрояване

N

М 1:1000

ИМОТ №	ПЛОЩ	УЗ	ЕТАЖНОСТ / височина /	ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ			НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ		
				П з.	К инт.	П озел.	е	д	с
35167.93.9	4,399 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%	•		
35167.93.10	4,399 дка	Жм	<10,00	60%	1,20	40%	•		

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Ардалиева
пълномощник

DA architekt арх. Д. Ардалиева
архитектурно проектиране и дизайн
телефон(+359) 897 870 044
e-mail:desislava_ardalieva@abv.bg

ПРОЕКТАНТ :

арх. Д Ардалиева

ПЛАН за ЗАСТРОЯВАНЕ

за поземлен имот с идентификатор 35167.94.23,
урегулиран поземлен имот II-23, кв. 1094 в местността "Големите ливади"
в землището на гр. Казанлък, община Казанлък



имот с предназначение за жилищно строителство
полски път
имот с предназначение за земеделски дейности
водна площ
ограничителни линии на застрояване
граница на промяна на режима на застрояване

N

М 1:1000

ИМОТ №	ПЛОЩ	УЗ	ЕТАЖНОСТ / височина /	ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПАРАМЕТРИ			НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ		
				П з.	К инт.	П озел.	е	д	с
35167.94.23	5.897 дка	Жм	<10.00	60%	1,20	40%	•		

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ИСТАНБУЛ ГЛОБАЛ ИМПОРТ - ЕКСПОРТ" ЕООД

Д. Ардалиева
пълномощник

DA architekt
архитектурно проектиране и дизайн
арх. Д. Ардалиева
телефон(+359) 897 670 858
e-mail: desislava_ardalieva@abv.bg

ПРОЕКТАНТ :
арх. Д. Ардалиева