

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ–КАЗАНЛЪК

ДОКЛАД

от Галина Стоянова–Кмет на Община Казанлък
по чл.39, ал.1 от Правилник за организацията и дейността на общинския съвет,
неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация на
Общинския съвет Казанлък

ОТНОСНО:

1. Разрешение за изработване на проект за Подробен устройствен план–план за застрояване в едно с план-схеми за техническата инфраструктура за ПИ с идентификатор 38563.118.549 територия „Урбанизирана“, НТП „За водна спортна база“, площ 4158 кв.м по КKKP на извън урбанизираната територия на с. Копринка, община Казанлък, при граници и съседи: съгласно приложената скица;
2. Одобряване на заданието, съставено от Възложителя.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

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

МОТИВИ: По инициатива на ЕТ "ЕМИЛ ГАДЖЕВ" чрез Е. Гаджев в качеството му на собственик на ПИ 38563.118.549 /заявление с вх. № 168-566-2/10.02.2026 г./ е започнала процедура по издаване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план–план за застрояване в едно с план-схеми за техническата инфраструктура за ПИ с идентификатор 38563.118.549 територия „Урбанизирана“, НТП „За водна спортна база“, площ 4158 кв.м по КKKP на извън урбанизираната територия на с. Копринка, община Казанлък, при граници и съседи: ПИ 38563.34.561 вид територия „Територия“, заета от води и водни обекти, НТП „Язовир“, площ 6709434 кв.м, Държавна публична собственост, ПИ 38563.118.76 територия „Земеделска“, НТП „За селскостопански, горски, ведомствен път“, площ 721 кв.м, Общинска публична собственост, ПИ 38563.118.520 територия „Земеделска“, НТП „Пасище“, площ 1212 кв.м, собственост-Стопанисвано от общината, ПИ 38563.118.534, територия „Земеделска“, НТП „За водна спортна база“, площ 2867 кв.м, собственост-Частна обществени организации, ПИ 38563.118.551 територия „Горска“, НТП „За водна спортна база“, площ 1106 кв.м Държавна частна собственост. Възложителят е собственик на ПИ 38563.118.549 (стар № 000549) съгласно нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот №23 том XV дело 22314; 2231 вх. рег. №7628 от 02.11.2005 г. на СВ–Казанлък. За имота е издадено Разрешение за строеж №221 от 02.10.2006 г. за обект „Частична реконструкция на сградите на съществуваща гребна база в ресторант с кухня и съществуваща хотелска част“. Същият е въведен в експлоатация, за което е издадено Удостоверение №68 от 07.08.2007 г. от главният архитект на община Казанлък. Инвестиционното намерение на възложителя е за развитие на съществуващия хотелски комплекс с ресторант, като се предвижда преустройство на част от хотелската част в СПА център, застрояване на закрит плувен басейн и надстрояване на хотелска част. Съгласно Общия устройствен план на община Казанлък, одобрен с Решение №579/26.10.2017 г. имотът попада в устройствена зона: Рекреационна зона за курортни дейности-разновидност

1 /Ок1/. Исканото ново предназначение на имота и показатели на застрояване, са в съответствие с предвижданията на влезлия в сила Общ устройствен план.

Проектът за План за застрояване (ПЗ) да предвиди за ПИ 38563.118.549 следните устройствени показатели:

- конкретното предназначение-„курортни дейности“/ „за хотел, СПА, ресторант, басейн и съоръжения обсл. комплекса“
- максималната плътност на застрояване-до 30%,
- максималната интензивност на застрояване-до 1.0
- минималната задължително озеленена площ-50%
- начин на застрояване–свободно застрояване
- характерът на застрояване-ниско застрояване-с височина до 10 м;

Имотът е запазен с ток и вода. До имота съществува транспортен достъп от изток.

Парцеларни планове за елементите на техническата инфраструктура към него ще се изработят в обхват, необходим за присъединяване на процедурния поземлен имот с идентификатор ПИ 38563.118.549 по КККР на извън урбанизираната територия на с. Копринка, общ. Казанлък след получаване на становища от тях. Съгласно чл.12, ал.2 от ЗУТ застрояване се допуска само ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон. Съгласно чл.59, ал.1 от ЗУТ извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея, и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти, след промяна на предназначението на земята. Съгласно чл.60, ал.1 от ЗУТ разположението на строежите в случаите по чл.58 и 59 се определя с оглед на бъдещо урегулиране, като не се допуска застрояване в близост до чупки или ивици, вдадени към пътища, улици или съседни поземлени имоти, и като се оставя свободна площ за изграждане на нови или за разширяване на съществуващите улици. Строежите край водни площи (реки, канали, езера и други) се разполагат с оглед на вероятното им бъдещо коригиране. Съгласно чл.124а, ал.1 от ЗУТ, разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план на поземлен имот извън границите на урбанизираните територии се дава с решение на Общинския съвет, по предложение на кмета на общината. План - схемите за водоснабдяване, канализация, електроснабдяване и транспортен достъп придружават ПУП съгласно чл.108, ал.2 от ЗУТ. Съгласно чл.124б, ал.1 от ЗУТ, Общински съвет с разрешението одобрява и заданието, съставено от Възложителя по чл.124а, ал.7 от ЗУТ.

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

Общински съвет Казанлък, на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.110, ал.1, т.5, чл.124а, ал.1, ал.5 и ал.7 и чл.124б, ал.1 и във връзка с чл.9, ал.2, чл.12, ал.2 и чл.59, ал.1 и чл.60, ал.1 от ЗУТ

РЕШИ:

1. Разрешава да се изработи ПРОЕКТ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - план за застрояване в едно с план - схеми за техническата инфраструктура за ПИ с идентификатор 38563.118.549 територия „Урбанизирана“, НТП „За водна спортна база“, площ 4158 кв.м по КККР на извън урбанизираната територия на с. Копринка, община Казанлък, при граници и съседи: съгласно приложената скица в следния обхват:

1.1. План за застрояване (ПЗ) за ПИ 38563.118.549 при следните устройствени показатели:

- -конкретното предназначение-„курортни дейности“/ „за хотел, СПА, ресторант, басейн и съоръжения обсл. комплекса“

- -максималната плътност на застрояване-до 30%,
- -максималната интензивност на застрояване-до 1.0
- -минималната задължително озеленена площ-50%
- -начин на застрояване-свободно застрояване
- -характерът на застрояване-ниско застрояване-с височина до 10 м;

2. Одобрява заданието, съставено от Възложителя.

АДРЕСАТИ НА АКТА:

*Галина Стоянова – Кмет на община Казанлък
на ЕТ "ЕМИЛ ГАДЖЕВ" чрез Е. Гаджев.*

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:

Инж. Даниела Коева – заместник-кмет на община Казанлък

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:

Галина Стоянова – Кмет на община Казанлък

Настоящият акт да се изпрати на Областния управител на Област Стара Загора и Кмета на Община Казанлък в седемдневен срок от приемането му.

Препис от решението да се изпрати на прокуратурата с оглед правомощията ѝ да следи за спазване на законосъобразността на акта..

Настоящият акт може да се върне за ново обсъждане на Общинския съвет по чл. 45, ал. 5, изр. 1 от ЗМСМА в седемдневен срок от получаването му.

Настоящият акт може да се обжалва в 14-дневен срок пред Административен съд – Стара Загора.

С уважение,

ГАЛИНА СТОЯНОВА

Кмет на Община Казанлък

Съгласували:

Инж. Даниела Коева, зам.-кмет на община Казанлък

Арх. Христо Инджов, главен архитект

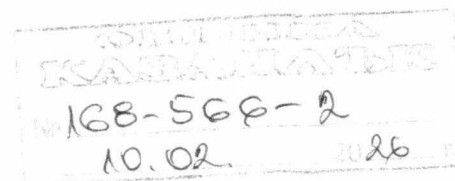
Инж. Ивелина Мутафчиева, нач. отдел УПК

Пламена Славенска, юрисконсулт

Изготвил:

Христина Христова, мл. експерт УПК

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КАЗАНЛЪК
ЧРЕЗ КМЕТА НА
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



ЗАЯВЛЕНИЕ

1. Разрешение за изработване на изменение на Общия устройствен план
(по реда на чл.124, ал.1 от ЗУТ)
2. Разрешение за изработване на подробен устройствен план (ПУП) за имоти извън урбанизираната територия и/или над един квартал в урбанизираните територии
(по реда на чл. 124а, ал. 1 и ал.2 от ЗУТ)

От: 1. Е.Т. Е. Сагхев
(име, презиме, фамилия)

в качеството на собственик
(собственик, управител, пълномощник, собственик на фирма и т.н)

на Е. Сагхев БУЛСТАТ.
(юридическо лице/ едноличен търговец)

2.
(име, презиме, фамилия)

в качеството на
(собственик, управител, пълномощник, собственик на фирма и т.н)

на БУЛСТАТ.
(юридическо лице/ едноличен търговец)

постоянен адрес/седалище с. Копринна
(община, населено място, жилищен комплекс, вход, етаж, апартамент, улица, номер)

телефон за връзка..

1. Желая да ми/ни/ бъде издадено разрешение за изработване на изменение на общ устройствен план(ПУП
2. Желая да ми/ни/ бъде издадено разрешение за изработване на подробен устройствен план(ПУП):

☐ План за регулация и застрояване (ПРЗ)

☒ План за регулация (ПР),

☐ План за застрояване (ПЗ),

☐ Работен устройствен план (РУП),

☒ Парцеларен план (ПП) за елементи на техническата инфраструктура:

в обхват **поземлени имоти:** 30563.118.549
.....
местност по плана на /в землището гр./с/ кв.
за за хотел, СПА ресторант, басейн и спортен комплекс
..... обзавеждайки именията =
.....

Приложения:

1. Документ за собственост – копие
.....

2. Задание на основание чл. 124, ал. 7 и чл. 125, ал. 1 и 2 от ЗУТ: обосновава необходимостта от изработването на плана – какво ще се проектира, териториален обхват, идеен проект или схема на обекта.

3. Скица на имота №/..... г.

ЗАЯВИТЕЛИ:

ЕТ, Е

Гаджев

1. Е

Гаджев

2.....



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-31295-12.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 38563.118.549

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Копринка**, общ. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**, одобрени със Заповед №РД-18-966/22.12.2017 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КKKP със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Копринка**

Площ: **4158 кв.м**

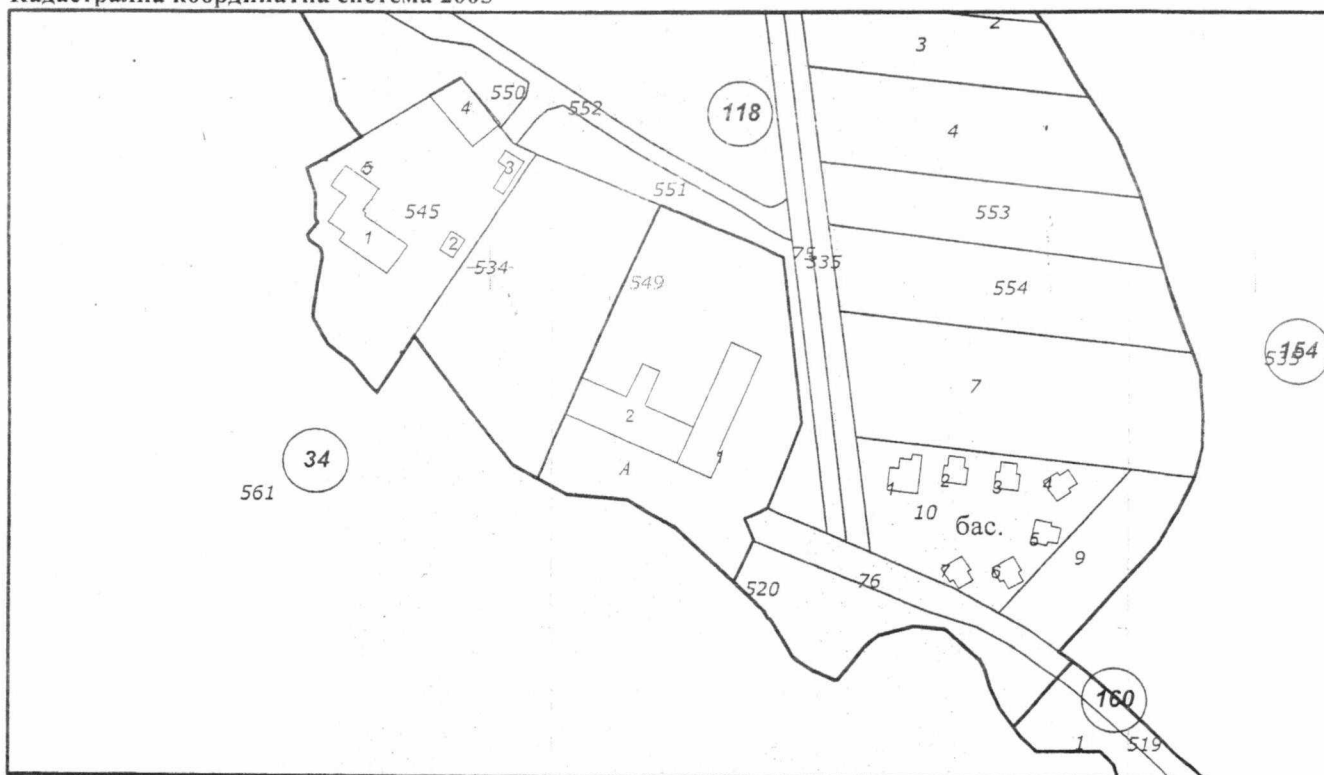
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За водна спортна база**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **000549**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 38563.34.561, 38563.118.534, 38563.118.551, 38563.118.520, 38563.118.76

Собственици по данни от КРНИ:

"Е ГАДЖЕВ"ЕТ



Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 23, том XV, рег. 7628, дело 4507 от 02.11.2005г., вписан в Служба по вписванията гр.Казанлък

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 38563.118.549.1: застроена площ 309 кв.м, брой етажи 2, предназначение: **Сграда със смесено предназначение**
2. Сграда 38563.118.549.2: застроена площ 397 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Сграда със смесено предназначение**

**ЗАДАНИЕ за ПРОЕКТИРАНЕ
на**

Подробен устройствен план
съгласно чл. 124а, ал.1, ал.5 и ал.7 и чл.125, ал.1 и ал.2 от ЗУТ

**ОТНОСНО: Имот с идентификатор № 38563.118.549 в землището
на с. Копринка, община Казанлък, област Ст. Загора**

Поземлен имот № 38563.118.549 е собственост на „Е ГАДЖЕВ“ ЕТ
по силата на:

1. Нотариален акт за покупко – продажба с вх.рег.№ 7628, Акт №23, том XV,
дело № 4507 от 02.11.2005г., вписан в Служба по вписванията гр.Казанлък.

Имот № 38563.118.549 е с площ от 4158.00кв.м в землището на с. Копринка,
с трайно предназначение на територията – **Урбанизирана** и начин на трайно
ползване – **За водна спортна база.**

През 2006г. е изготвен проект за частична реконструкция на сградите на
съществуващата гребна база в ресторант с кухня и съществуваща хотелска част с
РС №221/02.10.2006г. През 2007г. обектът е въведен в експлоатация с УВЕ №
68/07.08.2007г.

При въвеждането в експлоатация не е съществувал ОУП на община Казанлък.
Към настоящия момент общината има одобрен и влязъл в сила **ОБЩ УСТРОЙ-
СТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ № 579, ОТ
ПРОТОКОЛ № 29/26.10.2017Г. НА ОБС КАЗАНЛЪК.** Съгласно него поземлен
имот № 38563.118.549 попада в **Курортна зона – Ок₁.**

Инвестиционните намерения на собственика „Е ГАДЖЕВ“ ЕТ е за
развитие на съществуващия хотелски комплекс с ресторант, което налага
изработването на ПУП-ПЗ в съответствие с ОУПО.

Показателите по ОУПО за **Курортна зона – Ок₁** са следните:

Плътност на застрояване – до 30%

Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) – до 1,0

Плътност на озеленяване – минимум 50%, като половината от нея трябва да бъде
осигурена за дървесна растителност.

Височина – до 10м

При бъдещото застрояване ще се осъществи преустройство на част от
хотелската част в СПА център, както и застрояване на закрит плувен басейн,
както и бъдещо надстрояване на хотелската част, съгласно градоустройствените
показатели.

**I. НЕОБХОДИМОСТ от ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН
ПЛАН:**

Реализирането на инвестиционното намерение следва да се осъществи съгласно
разпоредбата на чл.12, ал.2 от ЗУТ и съдържа следните фази:

1. Изработване на проект за ПУП – ПЗ на имота.
2. До имота съществува транспортен достъп от изток.
3. Поземлен имот № 38563.118.549 е запазен с ток и вода

II. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ на Подобен устройствен план и Парцеларен план на елементите на техническата инфраструктура

1.Подобният устройствен план ще се изработи в обхвата на имот № 38563.118.549 в землището на с. Копринка, община Казанлък. Планът за застрояване ще предвиди отреджване на имота за в **Курортна зона – Ок₁** и с конкретно предназначение **„За хотел, СПА, ресторант,басейн и съоръжения обслужващи комплекса.“** При изготвянето на ПУП-ПЗ ще се спазват градоустройствените показатели съгласно ОУПО:

Плътност на застрояване – до 30%

Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) – до 1.0

Плътност на озеленяване – минимум 50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.

Височина – до 10м, както и изискванията на ЗУТ, Наредба №7 ПНУТ и Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

III. СРОКОВЕ и ЕТАПИ на ИЗРАБОТВАНЕ:

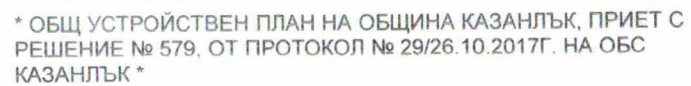
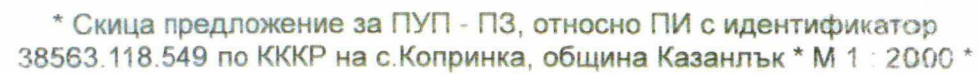
- 1.Изработване на задание за проектиране – 15 календарни дни.
2. Решение на ОбС Казанлък за разрешение за изработване на ПУП-ПЗ, съгласно чл.124а, ал.1 от ЗУТ.
3. Изработване на ПУП – 20 календарни дни след получаване на решение от Община Казанлък за изработването му.
4. Съгласуване на проектната документация в РЗИ и издаване на становища за ПУП-ПЗ.
5. Одобряване от общинска администрация Казанлък.

Приблизителен срок за провеждане на процедурите по одобряване на ПУП -ПЗ – 3-4 месеца.

Съставил:....
/ „Е ГАДЖЕВ“ ЕТ /

Е

Гаджев

[illegible]

Съставил:
/ "ЕИ ГАДЖЕВ" ЕТ
с ул ЕИ Гаджев /