

|                      |
|----------------------|
| Община Карнобат      |
| бул. „България“ № 12 |
| Изм. № 08-00-489     |
| Дата 11.11.2025 г.   |

|                                             |
|---------------------------------------------|
| ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАРНОБАТ                   |
| гр. Карнобат, б.п. 8400, бул. „България“ 12 |
| Регистров номер: 445/21.11.25               |

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГРАД КАРНОБАТ

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ГЕОРГИ ДИМИТРОВ –КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ

**ОТНОСНО:** РАЗРЕШАВАНЕ ОТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ОБЩИНА КАРНОБАТ, ЕДНОВРЕМЕННО С РАЗРЕШАВАНЕ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПУП-ПРЗ В ОБХВАТ НА НОВООБРАЗУВАН ИМОТ № 511.7, ПО ПЛАНА НА НОВООБРАЗУВАНИТЕ ИМОТИ /ПНИ/ В МЕСТНОСТ „ДРЕНАКА“, ОБЩИНА КАРНОБАТ, С ЦЕЛ ПРОМЯНА НА УСТРОЙСТВЕНАТА ЗОНА ОТ „РЕКРЕАЦИОННА ЗОНА - ВИЛЕН ОТДИХ“ В Пп „ПРЕДИМНО ПРОИЗВОДСТВЕНА“ И ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО ОТ „СЕЛСКО СТОПАНСТВО“ В „ЗА АВТОСЕРВИЗ, ОФИС И ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ“.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Постъпило е искане с вх.№ 26-00-1325/18.11.2025г. от „ПАБЛО-АУТО“ ЕООД, гр.Карнобат за разрешаване на изменение на Общия устройствен плана на община Карнобат, едновременно с разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ в обхват на: новообразуван имот № 511.7 по ПНИ, местност „Дренака“, община Карнобат, с цел промяна на устройствената зона от „рекреационна зона- вилен отдих“ в Пп „предимно производствена“ и промяна на предназначението на имота от „селско стопанство“ в „за автосервиз, офис и търговска дейност“.

Съгласно действащия ОУП на община Карнобат, одобрен с решение № 116 от заседание на Общински съвет – Карнобат, проведено на 29.10.2020 г., новообразуван имот № 511.7, местност „Дренака“ попада в неурбанизирана територия, с устройствена зона „рекреационна зона- вилен отдих“, земи по §4.

Новообразуваният имот № 511.7 е с площ 1901 кв.м, вид на територията „селско стопанство“, земи по §4 по ПНИ на местност „Дренака“, община Карнобат, е собственост на „ПАБЛО-АУТО“ ЕООД, съгласно нотариален акт №180, том III, Рег.№3038, дело № 227 от 14.08.2025г.

Инвестиционните намерения на Възложителя са: Да се направи изменение на общия устройствен план на община Карнобат за новообразуван имот № 511.7 по плана за новообразуваните имоти, местност „Дренака“, община Карнобат, като се промени устройствената зона от „рекреационна зона- вилен отдих“ в Пп „предимно производствена“ и да се изработи ПУП-ПРЗ, с който новообразуван имот № 511.7 се урегулира като УПИ I-7, кв.511, с площ 1901 кв.м и предназначение „за автосервиз, офис и търговска дейност“.

За целта е необходимо изработване и процедиране на изменение на ОУП на община Карнобат за новообразуван имот № 511.7 по ПНИ, местност „Дренака“, община Карнобат за промяна на устройствената зона от „рекреационна зона- вилен отдих“ в Пп „предимно производствена“. Изработването на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) по реда на Закона за устройство на територията. ПУП-ПРЗ е необходим и за извършване на процедурата по промяна

предназначението на новообразуван имот № 511.7 от „селско стопанство“, земи по §4 в „за автосервиз, офис и търговска дейност“ по реда на ЗОЗЗ.

Правното основание за разрешаване за допускане изработването на проект за: „Изменение на Общия устройствен плана на община Карнобат, едновременно с разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ в обхват на: новообразуван имот № 511.7 по ПНИ, местност „Дренака“ община Карнобат, с цел промяна на устройствената зона от „рекреационна зона- вилен отдих“ в Пп „предимно производствена“ и промяна на предназначението на имота от „селско стопанство“, земи по §4 в „за автосервиз, офис и търговска дейност“, е чл. 134, ал.3 от ЗУТ, когато исканият проект за изработване на ПУП-ПРЗ налага и изменение на ОУП, органът който разрешава изработването на проекта за изменение на ОУП на община Карнобат, може да допусне двата плана да се изменят едновременно.

Въз връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет да вземе следното

#### РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет Карнобат, на основание чл.21, ал.1 и т.11 от ЗМСМА, чл.134, ал.3, във връзка с чл.134, ал.1, т. 1 от ЗУТ и чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, **РАЗРЕШАВА** изработването на проект за: „Изменение на Общия устройствен плана на община Карнобат, едновременно с разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ в обхват на: новообразуван имот №511.7 по плана за новообразуваните имоти, местност „Дренака“, община Карнобат, с цел промяна на устройствената зона от „рекреационна зона- вилен отдих“ в Пп „предимно производствена“ и промяна на предназначението на новообразуван имот №511.7 от „селско стопанство“, земи по §4 в „за автосервиз, офис и търговска дейност“ и ОДОБРЯВА заданието по чл. 125 от ЗУТ.

3. Настоящото решение да се обяви по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и същото не подлежи на оспорване на основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

ВНОСИТЕЛ:.....

/Георги Димитров/

**ЗАДАНИЕ**  
**по чл. 125 от ЗУТ**

**За изменение на ОУПО Карнобат и изработване на ПУП-ПРЗ за новообразуван имот № 511.7 , по ПНИ на местност "ДРЕНАКА", Община Карнобат**

Настоящото задание за „Изменение на ОУПО Карнобат и изработване на ПУП-ПРЗ за новообразуван имот № 511.7 , по ПНИ на местност "ДРЕНАКА", Община Карнобат“, е изготвено във връзка с желанието на собственика "ПАБЛО-АУТО" ЕООД, да се промени устройствената зона в ОУП от „за вилен отдих“ в „предимно производствена“ и да се изготви ПУП-ПРЗ.

**1. Съществуващо положение**

- Съгласно Нотариален акт №180 от 14.08.2025г., собственик на новообразуван имот № 511.7 е "ПАБЛО-АУТО" ЕООД.
- Съгласно скица №634/05.09.2025г., новообразуван имот №511.7 е с предназначение на територията – „Селско стопанство“, категория – „пета“, с начин на трайно ползване – „Овощни насаждения - нетерасирани“, площ– 1901 м<sup>2</sup>.

**2. Цел и териториален обхват на задачата.**

Настоящото задание има за цел:

- Да укаже начина на изменение на действащия към момента ОУПО Карнобат за новообразуван имот № 511.7, по ПНИ на местност "ДРЕНАКА", Община Карнобат;
- Да укаже урегулирането и застрояването на новообразуван имот №511.7, по ПНИ на местност "ДРЕНАКА", Община Карнобат;

**3. Предложение за изменение на ОУПО Карнобат и изработване на ПУП-ПРЗ за новообразуван имот № 511.7 , по ПНИ на местност "ДРЕНАКА", Община Карнобат.**

Предложението предвижда:

- Да се направи изменение на ОУПО Карнобат за новообразуван имот №511.7, като се промени устройствената зона от „за вилен отдих“ в „предимно производствена“ - Пп.
- Изработване на ПУП-ПРЗ за новообразуван имот №511.7, с който цитираният имот става УПИ I-7, кв. 511 . Новообразуваното УПИ I-7,

кв.511 е с предназначение „за автосервиз, офис и търговска дейност“ .  
Площта му е 1901 м<sup>2</sup>.

Максимално допустимите показатели за застрояване са, както следва:

- плътност на застрояване / П застр./ - до 80%
- интензивност на застрояване / К инт./ - до 2,5
- минимална озеленена площ / П озел./ - 20%
- височина и етажност – 1-3 (10 м)
- характер на застрояване – (е) свободно застрояване .

Определените показатели за УПИ са указани в графичната част на предложението.

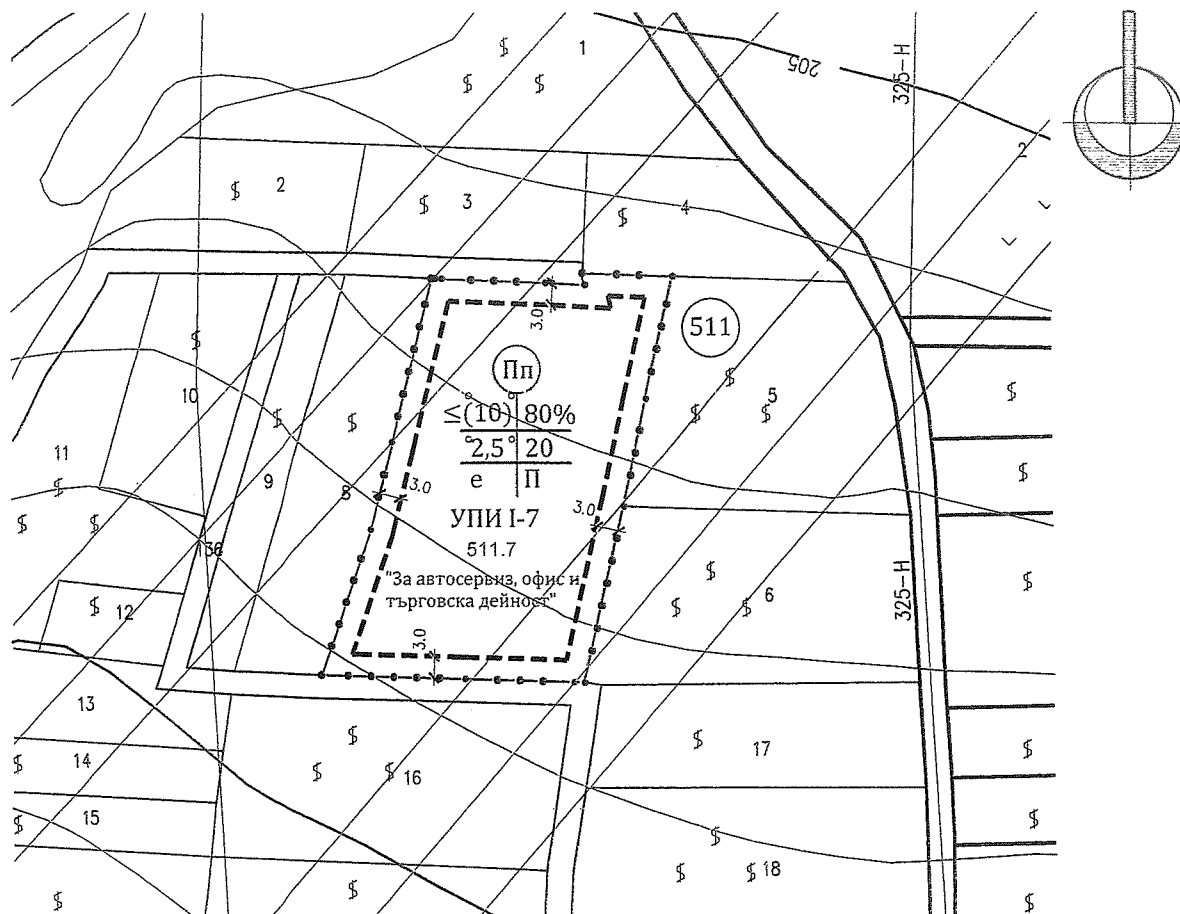
Направеното предложение за: Изменение на ОУПО Карнобат и изработване на ПУП-ПРЗ за новообразуван имот № 511.7 , по ПНИ на местност "ДРЕНАКА", Община Карнобат е в съответствие с изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и действащите нормативни актове в градоустройството.

Начинът на застрояване е указан с ограничителни линии на застрояване.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ :

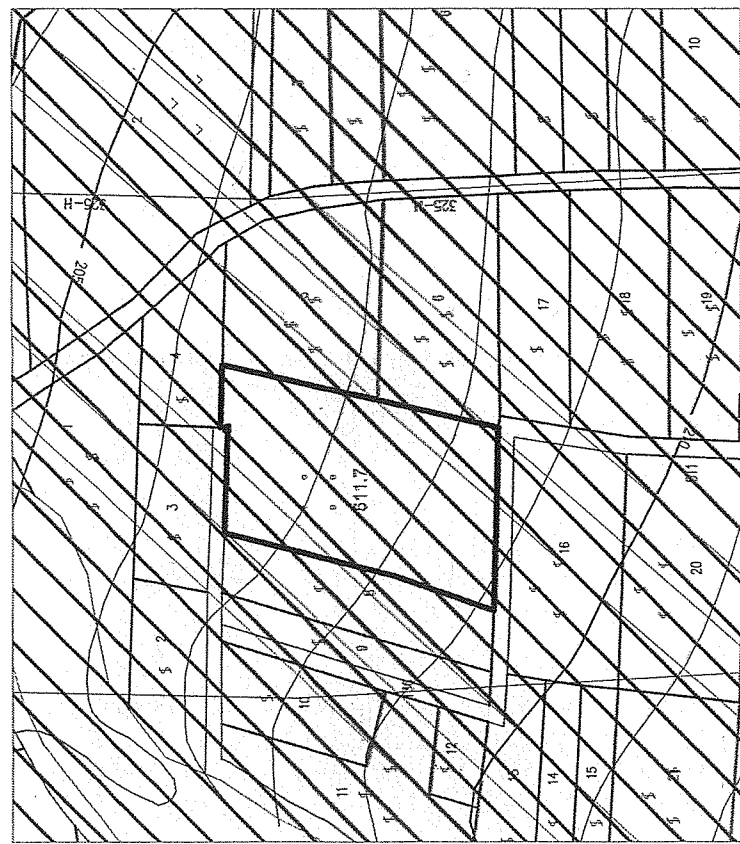
"ПАБЛО-АУТО" ЕООД ..... 

**СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ**  
за изработване на ПУП-ПРЗ за новообразуван имот № 511.7, по  
ПНИ на местност "Дренака", Община Карнобат

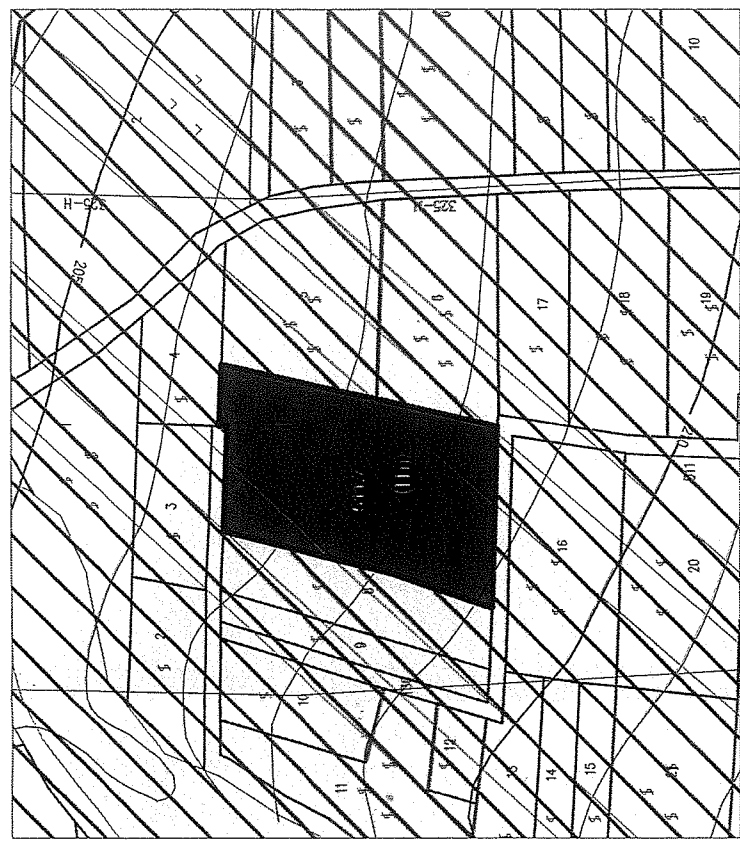


ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ПАБЛО-АУТО" ЕООД

СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
за изменение на ОУПО Карнобат за новообразуван имот №  
511.7 по ПНИ на местност "Дренака", Община Карнобат



ИЗВАДКА ОТ ОУПО КАРНОБАТ, ОДОБРЕН С РЕШЕНИЕ №  
116/29.10.2020г. НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КАРНОБАТ М 1:1000



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО КАРНОБАТ М 1:1000

- За вилен отдиш

- Предимно производствена зона

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ПАБЛО-АУТО" ЕООД