БЕЛОСЛАВ

ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

Кмет: 05112 / 25-54
Зам.кмет: 05112 / 35-70
Зам.кмет: 05112 / 35-77
Секретар: 05112 / 35-55
Централа: 05112 / 35-53

Факс: 05112 / 22-14
beloslav.eu@gmail.com
obshtina_beloslav@beloslav.org
www.beloslav.org

СЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

Общинска администрация Белослав
Рег. №: ОБС-207/05.11.2026

Общинска администрация Белослав
Рег. №: 93 01-115/05.11.2026

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.БЕЛОСЛАВ

Д О К Л А Д Н А З А П И С К А
От ДЕЯН ИВАНОВ - Кмет на община Белослав,

Относно: <u>Одобряване на задание и допускане изработване на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване / ПУП-ПРЗ / на ПИ 27125.36.3, ПИ 27125.36.11 и ПИ 27125.36.12 по КККР на с.Езерово, община Белослав, и направа на улична регулация за достъп до имотите, с цел промяна предназначение на земеделска земя в земя за неземеделски нужди – „за жилищно строителство“, при спазване на одобрения ОУП на община Белослав и на основание чл.16 от ЗУТ.</u>

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно чл.124а, ал.1 от ЗУТ „Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината. По този ред се разрешава и изработването на проект за подробен устройствен план на селищно образувание с национално значение, както и на поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии”.

В община Белослав е постъпило Заявление вх.№ДИПУ-28/19.08.2026г. и вх.№ДИПУ-28/2/12.10.2026г. от Мустафа Неджати Мустафа, с адрес за кореспонденция: с.Езерово, община Белослав, ул.“Александър Стамболийски“ №36, относно допускане до Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване / ПУП-ПРЗ / за ПИ 27125.36.3, ПИ 27125.36.11, ПИ 27125.36.12 по КККР на с.Езерово, община Белослав, и направа на улична регулация за достъп до имотите, с цел промяна предназначение на земеделска земя в земя за неземеделски нужди – „за жилищно строителство“. Експертният съвет по устройство на територията при Община Белослав разгледа заявлението и със свое Решение №2 от Протокол №10 от 27.10.2026г. предложи Общински съвет гр.Белослав да одобри заданието и даде разрешение за изработване на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване / ПУП-ПРЗ / за ПИ 27125.36.3, ПИ 27125.36.11, ПИ 27125.36.12 по КККР на с.Езерово, община Белослав, и направа на улична регулация за достъп до имотите, с цел промяна предназначение на земеделска земя в земя за неземеделски нужди – „за жилищно строителство“.

С оглед гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, във връзка с чл.124а, ал.1, и чл.124б, ал.1 от ЗУТ, Ви предлагам следния проект за

Р Е Ш Е Н И Е :

1. Общински съвет на Община Белослав одобрява задание и дава разрешение за изработване на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване / ПУП-ПРЗ / на ПИ 27125.36.3, ПИ 27125.36.11 и ПИ 27125.36.12 по КККР на с.Езерово, община Белослав, и направа на улична регулация за достъп до имотите, с цел промяна предназначение на земеделска земя в земя за неземеделски нужди – „за жилищно строителство“, при спазване на одобрения ОУП на община Белослав и на основание чл.16 от ЗУТ.

БЕЛОСЛАВ

ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

Кмет: 05112 / 25-54
Зам.кмет: 05112 / 35-70
Зам.кмет: 05112 / 35-77
Секретар: 05112 / 35-55
Централа: 05112 / 35-53

Факс: 05112 / 22-14
beloslav.eu@gmail.com
obshtina_beloslav@beloslav.org
www.beloslav.org

СЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

2.Засегнатите от разработката имоти са ПИ 27125.36.3, ПИ 27125.36.11, ПИ 27125.36.12, ПИ 27125.36.115, ПИ 27125.36.160, ПИ 27125.36.162 и ПИ 27125.36.412 по КККР на с.Езерово, община Белослав.

2.Общински съвет на Община Белослав възлага на кмета на Община Белослав да предприеме необходимите действия, произтичащи от предходната точка.

Деян Иванов
05.11.2026

ДЕЯН ИВАНОВ
Кмет на община Белослав

З А Д А Н И Е

за изработване на Подробен устройствен план за поземлени имоти 27125.36.3, 27125.36.11, 27125.36.12, 27125.36.160, 27125.36.162, 27125.501.412 по КККР на с. Езерово, община Белослав, Местност „Пътека търла“, землище с. Езерово, община Белослав

I. Съществуващо положение.

Поземлени имоти с идентификатори 27125.36.3,27125.36.11, 27125.36.12 в собственост на Мустафа Неджати Мустафа съгласно Нотариален акт № 80/18.12.2025г, том CXI, дело 27108, вх. рег. 43473,Нот.акт №160/28.05.2026 т.XXXV д.8868, Нот.акт № 169/15.12.2021г/т.CVII д.23691 на Службата по вписванията гр. Варна. Територията, в която попадат имотите, предмет на заданието, е неурегулирана и представлява изоставена земеделска земя с начин на трайно ползване – „изоставена орна земя“. Имотите не попадат в територия на защитена зона по екологична мрежа „Натура 2000“, но е в близост до такава, а именно “Варненско-Белославско езеро“ с идентификационен код BG0000191, обявена за защитена зона със Заповед № РД-128/10.02.2012 г. на Министъра на околната среда и водите (обн. ДВ, бр. 22 от 16.03.2012 г.). Теренът е равнинен, с незначителна денивелация от север на юг. Не е налична едроразмерна растителност. В близост на разработваната територия има изградени мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за електроснабдяване, водоснабдяване и канализация и транспорт, които ще се ползват от новообразуваните урегулирани поземлени имоти.

II. Цели и задачи на разработката.

Целта на разработката е осигуряване достъп на имоти 27125.36.3, 27125.36.11, 27125.36.12 до строителната граница и улична регулация на одобрения регулационен план на с.Езерово.

Това изисква изработване на подробен устройствен план (ПУП) от вида по чл. 110, ал.1, т. 1 от ЗУТ – План за регулация и застрояване – ПРЗ (план за регулация на улици и поземлени имоти и за режим на застрояване). ПИ 27125.36.3, 27125.36.11, 27125.36.12, 27125.36.160, 27125.36.162, 27125.501.412 да се урегулират при условията на чл. 16 от ЗУТ. Планът да се изработи като план за територия с неурегулирани досега поземлени имоти, като в същото време доразвие съществуващата техническа инфраструктура и създаде нови връзки и зони за повишаване на качествата на жизнената среда. Ако е необходимо, посредством съответни схеми към плана да се даде проектно

решение за обезпечаване на разработваната територия с техническа инфраструктура.

III. Обхват на плана.

Обхвата на плана за регулация и застрояване е в границите на ПИ 27125.36.3, ПИ 27125.36.11, ПИ 27125.36.12, ПИ 27125.36.160, ПИ 27125.36.162 и ПИ 27125.50.412

IV. Съдържание на плана.

Планът за регулация да определи уличните регулационни линии, съобразно представените предварителни договори съгласно чл.15 от ЗУТ Да определи урегулиран поземлен имот (УПИ) с дворищни регулационни линии съгласно предварителните договори. Да се определят номер на квартал и номер на новообразуваните УПИ.

Планът за застрояване да определи режима на застрояване на УПИ в съответствие с параметрите на устройствена зона „Жм1“, а именно:

плътност на застрояване – макс. 30%

коефициент за интензивност на застрояване (Кинт) – макс. 0,8

озеленена площ – мин. 50%

Същият да определи с ограничителни застроителни линии, зони на застрояване в УПИ. Начинът на застрояване да бъде свободно в УПИ, без ограничение във височина. Да се установи функционално предназначение на УПИ.

Да се извърши геодезическо заснемане на терена в обхвата на плана с цел изработване на идейна схема за вертикално планиране и транспортна комуникация.

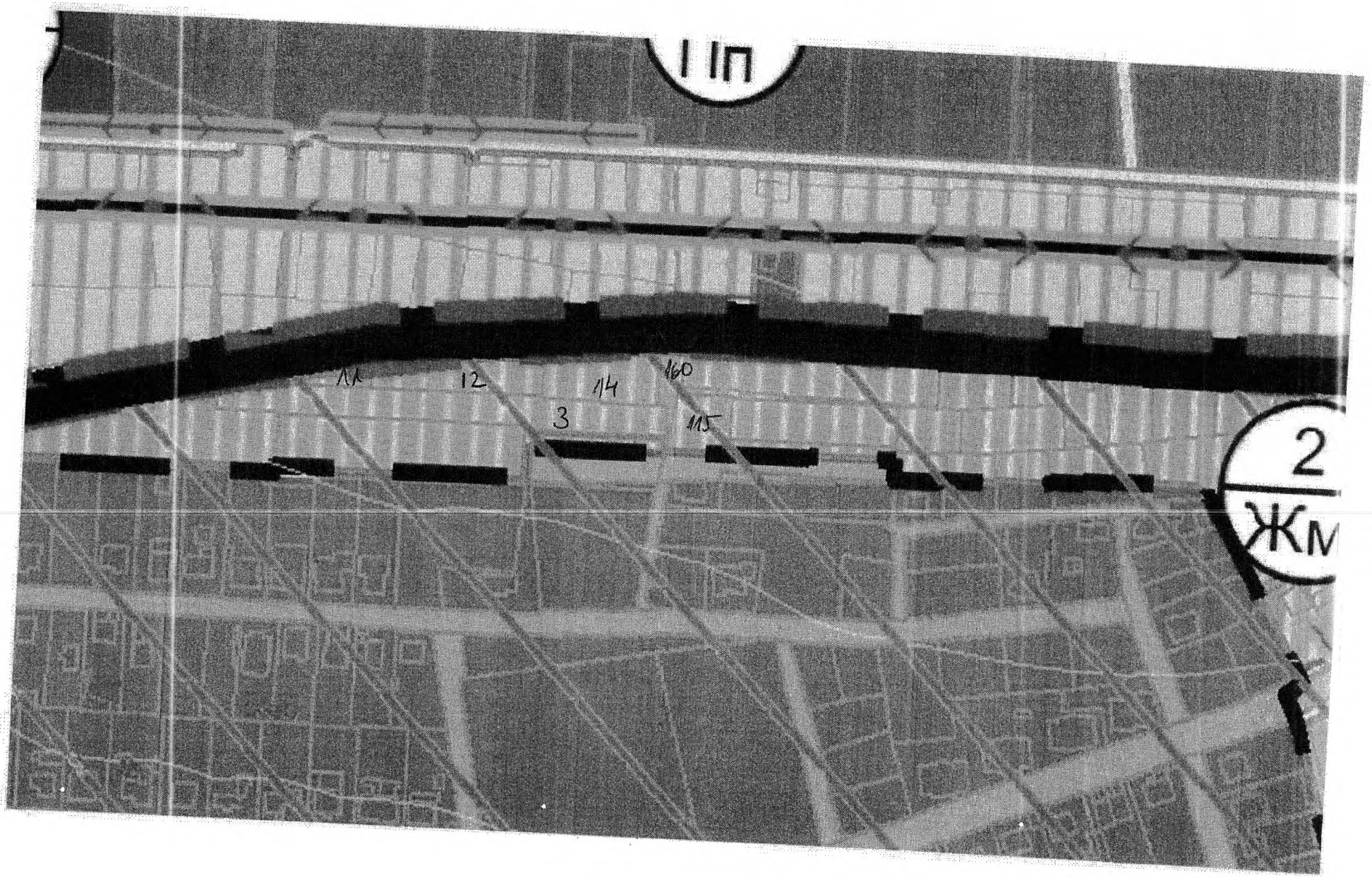
Проектът за ПРЗ да се изпълни еднофазно, във фаза „окончателен проект“ в мащаб 1:1000.

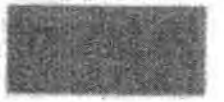
Да се представят следните проектни работи:

- Обяснителна записка;
- План за регулация в М 1:1000;
- План за застрояване в М 1:1000;

Проектните материали да се предоставят на възложителя в три екземпляра – два изработени върху недеформируема основа, един върху хартия и на електронен носител (CD).

Възложител:


11
12
14
160
3
115
2
ЖМ

	2	3	4	5	6	7
ИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ						
Жм-Жилищна тройствена зона с еобладаващо ско застрояване ществуваща	30	1,20	50	10	Кафяво 	площ
Жс-Жилищна тройствена зона с еобладаващо едно застрояване ществуваща	70	2,00	30	15	Тъмно кафяво 	площ
Жм1 - Жилищна тройствена зона с еобладаващо ско застрояване оектна	30	0,80	50	10	Оранжево със светло-кафяво райе 	площ с шрих върху основния цвят
РОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ						
Пп - Предимно оизводствена тройствена зона и рени	80	2,5	20		Тъмно лилаво 	площ

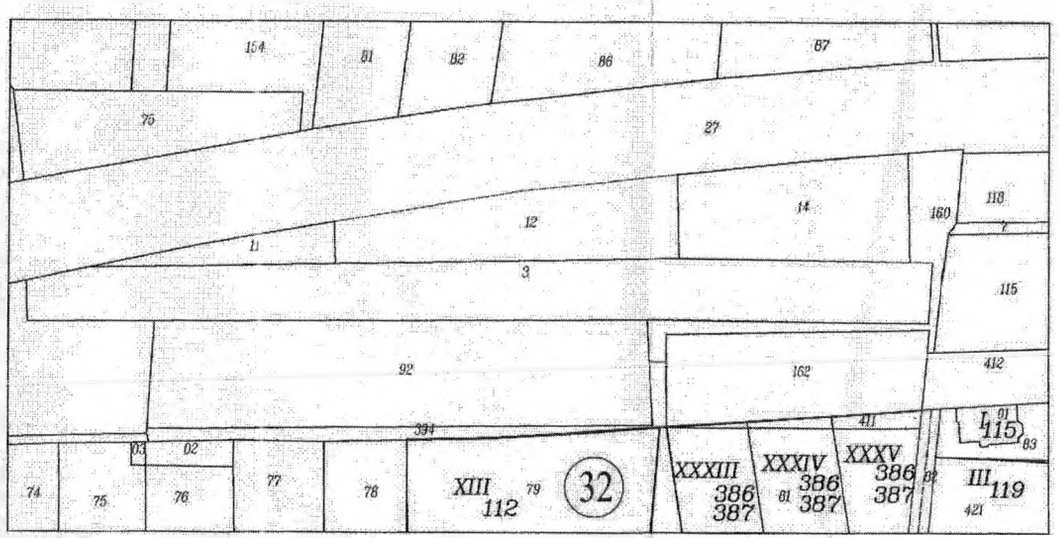
СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

за изработване на ПУП-ПРЗ / План за регулация и застрояване/ на ПИ 27125.36.3, ПИ 27125.36
ПИ 27125.36.162 и ПИ 27125.501.412 по К.К. на с. Езерово, общ. Белослав за УПИ I-3

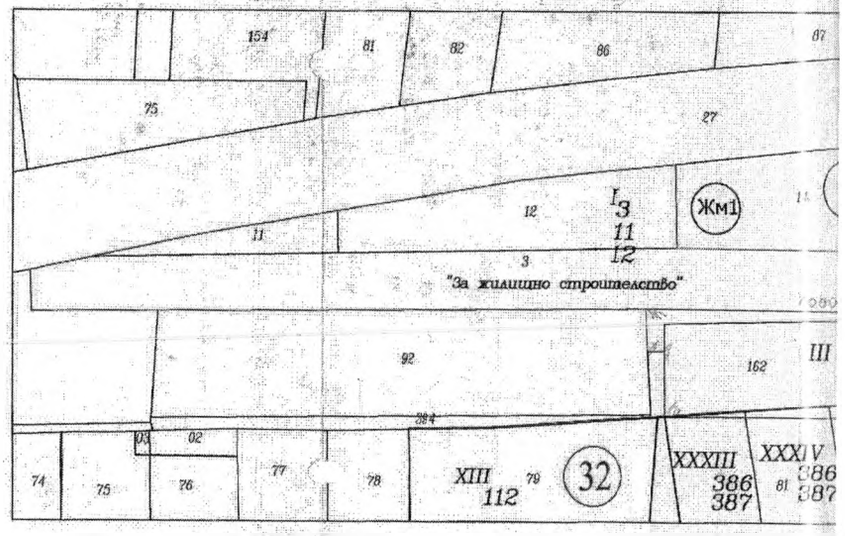
М 1:1000

ИЗВАДКА на част от РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН
на с. Езерово, общ. Белослав, одобрен с Заповед №528/07.07.2009г.,
Кадастрална карта одобрена със
Заповед № РД-18-15/25.02.2015 г. на ИД на АГКК - София

М 1:1000



ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ
М 1:1000



номер на кадастр. район	номер на ПИ	площ на ПИ (кв.м.)	номер на новообразуван имот	площ на новообразуван имот (кв.м.)	площ отнета по рег. съгласно чл.16 по ЗУТ (кв.м.)	устройствена зона	урегулирани поземлени имоти с установено предназначение	етажност (височина в метри)	плътност на застрояване	интензивност на застрояване Кинт	озеленена площ	начин на застрояване
36	36.3	2101	I-3,11,12	3005	65	Жм1	"Жилищно строителство"	≤3(≤10)	≤ 30 %	≤ 0.8	≥ 50%	е
	36.11	220			-							
	36.12	900			-							
	36.160	391	II-160	391	13	-	-	-	-	-	-	-
	36.162	909	III-162	1035	11							
	501.412	824	-	-	46							

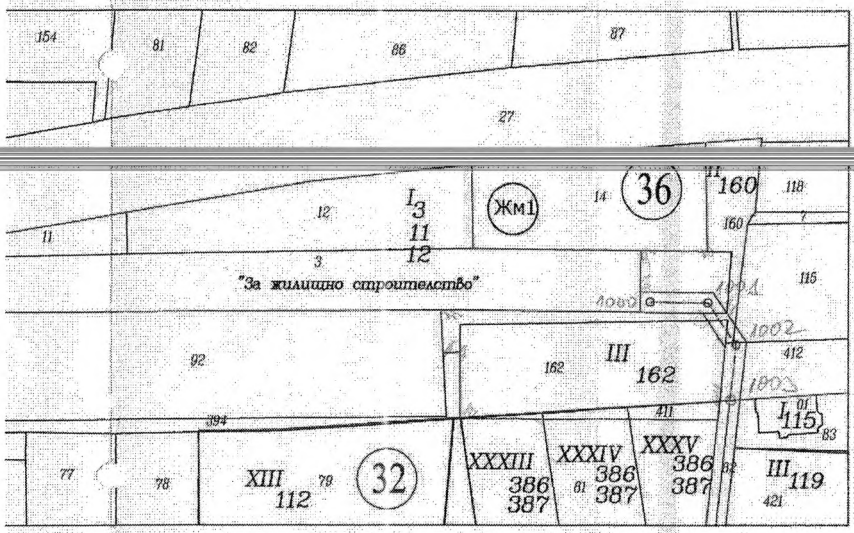
КИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

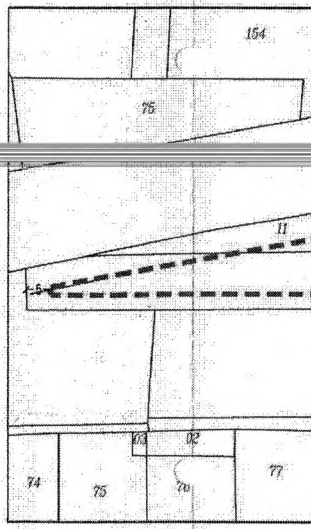
ция и застрояване/ на ПИ 27125.36.3, ПИ 27125.36.11, ПИ 27125.36.12, ПИ 27125.36.160

! по К.К. на с. Езерово, общ. Белослав за УПИ I-3,11,12, УПИ II-160 и УПИ III-162

М 1:1000

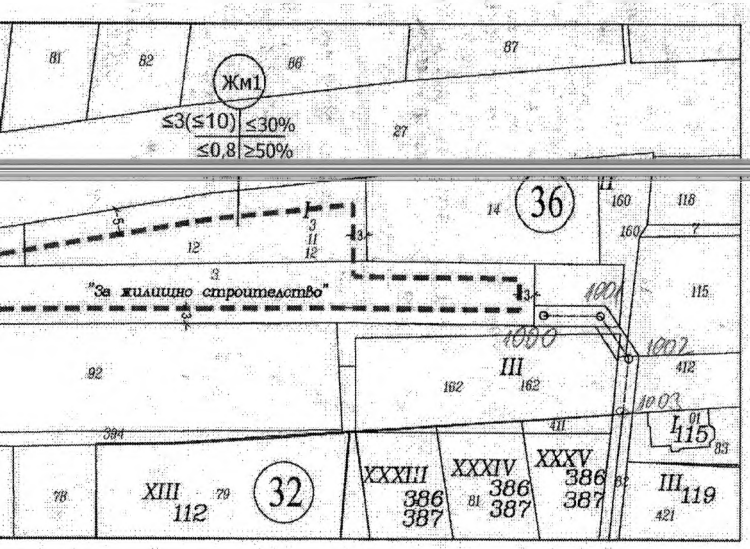
ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ
М 1:1000

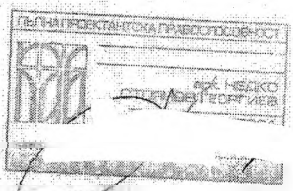




ост ване	озеленена площ	начин на застрояване
	≥ 50%	е
	-	-

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ
М 1:1000





Проектанти: .....
арх. Н. Георгиев

