

БЕЛОСЛАВ**ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ**

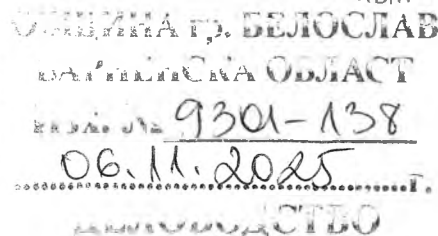
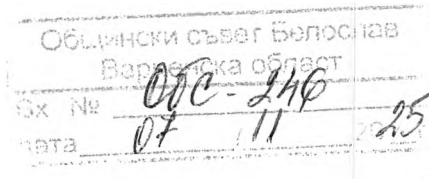
Кмет: 05112 / 25-54
 Зам.кмет: 05112 / 35-70
 Зам.кмет: 05112 / 35-77
 Секретар: 05112 / 35-55
 Централa: 05112 / 35-53

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



СЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.БЕЛОСЛАВ

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**

От инж.ДЕЯН ИВАНОВ - Кмет на община Белослав,

Относно: Одобряване на задание за изработване на Подробен устройствен план – план за застрояване на ПИ 27125.35.14, местност „Пътека тала” по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варненска, във връзка със смяна предназначението от земеделска земя с начин на трайно ползване „земеделска земя-лозе”, за „вилно строителство“.

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-22/16.10.2025г. от Мехмед Шабан Мехмед, с постоянен адрес: с.Езерово, община Белослав, ул.“Клокотница“ №2, вх.В, ет.2, ап.8, относно допускане до Подробен устройствен план – план за застрояване / ПУП-ПЗ / за ПИ 27125.35.14 по КККР на с.Езерово, община Белослав, с цел промяна предназначение на земеделска земя – лозе, в земя за неземеделски нужди – за вилно строителство. Експертният съвет по устройство на територията при Община Белослав разгледа заявлението и със свое Решение №9 от Протокол №7 от 23.10.2025г. предложи Общински съвет гр.Белослав да одобри заданието и даде разрешение за изработване на Подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) на ПИ 27125.35.14, местност „Пътека Тала” по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варненска, във връзка със смяна предназначението от земеделска земя с начин на трайно ползване „земеделска земя-лозе”, за „вилно 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

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет на Община Белослав одобрява задание и дава разрешение за изработване на Подробен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) на ПИ 27125.35.14, местност „Пътека Тала” по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варненска, във връзка със смяна предназначението от земеделска земя с начин на трайно ползване „земеделска земя-лозе”, за „вилно строителство“, при спазване на показатели за зона ОВ1 – плътност на застрояване – макс.40%, кинт – макс.0,8, плътност на озеленяване – мин.50%, етажност – до 2 ет., височина – до 7м кота корниз.

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

ДЕЯН ИВ.
 Кмет на общ.

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

на ПУП за поземлен имот ПИ 27125.35.14 по КККР на
с.Езерово, община Белослав, област Варна.

Заданието е съставено на основание чл.125, във връзка с чл.124а, ал.1 и чл.124б, ал.1 и ал.2 от ЗУТ по искане на Възложителя - собственик на поземлен имот ПИ 27125.35.14 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варна. Съставя се с цел създаване на възможности за реализация на бъдещо инвестиционно намерение на Възложителя за строеж в горепосочения имот, посредством изработване на Подробен устройствен план, който да определи режима, начина, характера и параметрите на застрояване в имота.

За поземлен имот ПИ 27125.35.14 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варна, до този момент няма действащ ПУП. Поземленият имот е с площ 1.170 дка. Предназначението на земята е за земеделски нужди, начин на трайно ползване – лозе. **Инвестиционното намерение цели промяна предназначение на земята за бъдещо изграждане на вилни сгради.** Площадката, на която ще се извършва бъдещото строителство, се намира до полски път на Община Белослав с идентификатор ПИ 27125.35.131.

ПИ 27125.35.14 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варна, граничи със следните поземлени имоти: ПИ 27125.35.52 – лозе - на север, ПИ 27125.35.57 – лозе - на изток, ПИ 27125.35.55 – лозе, и ПИ 27125.35.56 – лозе – на юг, и ПИ 27125.35.131 – полски път – на запад.

Предназначението на разработката е направа на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на ПИ 27125.35.14, с цел промяна предназначение на земята от земеделска в неземеделска – за вилно строителство. За опорен план служат действащи КККР на с.Езерово, община Белослав, одобрени със Заповед №РД-18-15/25.02.2015г. на ИД на АГКК.

При разработката да се конкретизират параметрите на застрояване и устройствената зона, а именно зона Ов1 / проектна вилна зона / - плътност на застрояване – макс. 40 %, КИНТ – макс. 0.8, П озеленяване – мин. 50%, етажност – макс. 2 етажа, височина – до 7м кота корниз, съгласно Наредба №7 за правила и нормативи.... и ПОУПО на община Белослав. Планът да се разработи като План за застрояване, а начинът на застрояване да се предвиди: „свободно стоящо застрояване”.

Графичната част на проекта за ПУП-ПРЗ да се състави съгласно изискванията на Наредба №8 за обхват и съдържание на устройствените схеми и планове, като за основа се ползва актуална кадастрална карта на с.Езерово, община Белослав. Да се спазят всички действащи нормативни документи на територията на РБ.

По отношение на уличната регулация имота има лице от запад към съществуващ полски път, собственост на Община Белослав. Достъпа до поземления имот ще става през него. Няма да се променя съществуващата пътна мрежа, нито да се изгражда нова такава.

ПИ 27125.35.14 по КККР на с.Езерово, община Белослав, ще е с отреждане „за вилно строителство“.

По отношение на застрояването – в поземления имот се предвижда направата на ново застрояване, което ще се разположи като свободно стоящо застрояване. Линията на застрояване е отдръпната на 5м от уличната кадастрална граница, на 4м от страничните кадастрални граници, и на 6 м от дъно имот. Линията на застрояване, определена в плана за застрояване, важи за сгради, а при изграждане на съоръжения ще се спазват необходимите технологични изисквания и отстояния до сгради и регулационни линии. Спазени са градоустройствените нормативи за отстояния на застроителната линия до регулационните линии и през улицата. Устройствовата зона, в която попада имота, е Ов1. Осигурени са градоустройствените показатели за зоната по отношение на плътност на застрояване, коефициент на интензивност, озеленяване.

Планът ще се представи в мащаб 1:1000, като се оформят 3 бр папки: 1 бр. оригинал върху недеформируема основа и 2 бр. копия върху хартиен носител, както и в цифров вид. Режимът на застрояване и устройствените показатели ще се съобразят със специфичните теренни особености, действащите на територията ПУП-ове, където има такива.

Планът да се разработи като план за застрояване. Ще обхване само територията на ПИ 27125.35.14, без да се засягат съседните имоти, които не са част от настоящето инвестиционно намерение на Възложителя.

Конкретните начини и трасета на необходимите проводни за електрозахранване и водозахранване да се изследват и разработват при разработване на проекта за ПУП, като конкретните варианти се съгласуват с експлоатационните предприятия, които ги стопанисват.

Технически и градоустройствени показатели:

- Площ ПИ 27125.35.14 – 1 170.00м².
- Плътност на застрояване: мах. 40%.
- Кинт: мах. 0.8.
- Озеленена площ: мах. 50%.
- Височина – мах. 7 м до гота корниз.
- Етажност – мах. 2 етаж.

Всички необходими данни са посочени в графичната част на обекта.

СЪГЛАСУВАЛ:

/ Мехмед

ед /

Дата: 10.2025г., гр.Варна



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2698006-15.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 27125.35.14

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Езерово, общ. Белослав, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-15/25.02.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

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

Адрес на поземления имот: с. Езерово

Местност: "ПЪТЕКА ТАЛА"

Площ: 1170 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

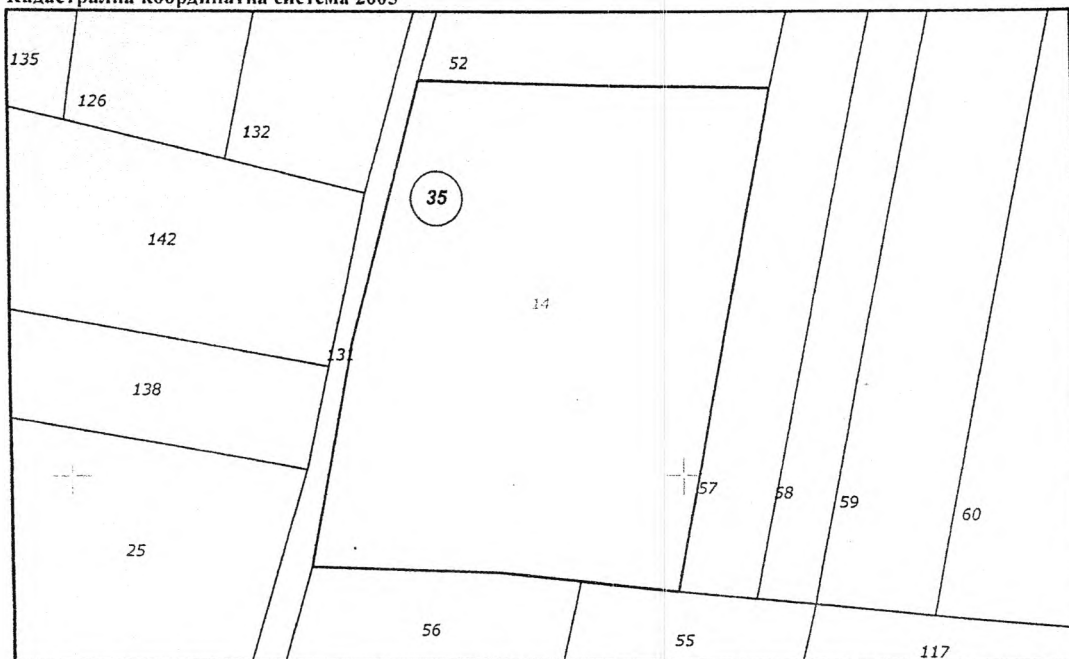
Начин на трайно ползване: Лозе

Категория на земята при неполивни условия: 4

Предишен идентификатор: 27125.35.54; 27125.35.53

Номер от предходен план: няма

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 27125.35.57, 27125.35.56, 27125.35.55, 27125.35.52, 27125.35.131

Скица №15-2698006-15.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-808161-15.10.2025 г.

Код за достъп: e3ff2a187a89

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Илиян Найденов

Дата: 15.10.2025 Подпи

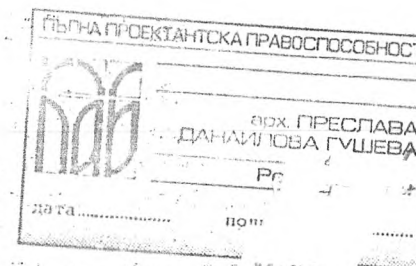


ИЗВАДКА ОТ КККР НА С.ЕЗЕРОВО, ОБЩИНА
БЕЛОСЛАВ, ОДОБРЕНИ СЪС ЗАПОВЕД
№РД-18-15/25.02.2015г. на ИД на АГКК - М 1:1000

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПИ 27125.35.14 -
М 1:1000



ОПОРЕН ПЛАН за
ПУП-ПЗ на ПИ 27125.35.14 - "за вилно
строителство" по КККР на с.Езерово,
община Белослав - М 1:1000



Забележка:

1. За с.Езерово, община Белослав има одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри със Заповед №РД-18-15/25.02.2015г. на ИД на АГКК.
2. Линията на застрояване, определена в плана за застрояване, важи за сгради, а при изграждане на съоръжения да се спазват необходимите технологични изисквания и отстояния до сгради и регулационни линии.

Градоустройствени показатели

№ на поземлен имот / ПИ /	Площ на поземлен имот / ПИ / м2	Устройствена зона	Отреждане на имота	бр.етажи - максимум; Етажност (Височина) (м) - максимум	Градоустройствени параметри			Начин на Застрояване		
					Максимална П застр. (%)	Максимален (К инт.)	Минимална П озел. (%)	Свободно (е)	Свързано в два имота (д)	Свързано (с)
27125.35.14	1170.00	ОВ1	"За вилно строителство"	2 (7)	40	0.8	50	•		

ПУП-ПЗ на ПИ 27125.35.14 - "за вилно строителство" по КККР на с. Езерово, община Белослав

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	Мехмед Шабан Мехмед		
ЧАСТ:	Архитектура / Градоустройство	МАЩАБ	М 1:1000
ПРОЕКТАНТИ:	Част: архитектура	арх. Преслава Гушева	
ФАЗА:	ПУП - опорен план	Лист №1/1	10.2025г.