



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



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.БЕЛОСЛАВ

Per. №: 05C-79/17.04.2026

Per. №: 93 01-46/17.04.2026

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От инж.ДЕЯН ИВАНОВ - Кмет на община Белослав,

Относно: Одобряване на задание за изработване на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на ПИ 61741.17.15, местност „Стара гара” по КККР на с.Разделна, община Белослав, област Варненска, във връзка със смяна предназначението от земеделска земя с начин на трайно ползване „земеделска земя-нива”, за „жилищно строителство“ и разделяне на имота на 8 броя урегулирани поземлени имоти и направа на улична регулация за достъп до имотите, при спазване на одобрения ОУП на община Белослав и на основание чл.16 от ЗУТ.

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-4/26.01.2026г. и ДИПУ-4/1/24.02.2026г. от Николай Драгнев Митев, с адрес за кореспонденция: с.Разделна, община Белослав, ул.“Стефан Караджа“ №5; Петър Желев Петров, с адрес за кореспонденция: гр.Варна, ЖК „Чайка“ бл.24, вх.Б, ет.9, ап.53; и Христо Желев Петров, с адрес за кореспонденция: гр.Варна, ЖК „Чайка“ бл.24, вх.Б, ет.9, ап.53; относно допускане до Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване / ПУП-ПРЗ / за ПИ 61741.17.15 по КККР на с.Разделна, община Белослав, с цел промяна предназначение на земеделска земя – нива, за неземеделски нужди – „за жилищно строителство“ и разделяне на имота на 8 броя урегулирани поземлени имоти и направа на улична регулация за достъп до имотите. Експертният съвет по устройство на територията при Община Белослав разгледа заявлението и със свое Решение №1 от Протокол №2 от 12.03.2026г. предложи Общински съвет гр.Белослав да одобри заданието и даде разрешение за изработване на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на ПИ 61741.17.15, местност „Стара гара” по КККР на с.Разделна, община Белослав, област Варненска, във връзка със смяна предназначението от земеделска земя с начин на трайно ползване „земеделска земя-нива”, за „жилищно строителство“ и разделяне на имота на 8 броя урегулирани поземлени имоти и направа на улична регулация за достъп до имотите, при спазване на одобрения ОУП на община Белослав и на основание чл.16 от ЗУТ.

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 регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на ПИ 61741.17.15, местност „Стара гара” по КККР на с.Разделна, община Белослав, област Варненска, във връзка със смяна предназначението от земеделска земя с начин на трайно ползване „земеделска земя-нива”, за „жилищно строителство“ и разделяне на имота на 8 броя урегулирани поземлени имоти и направа на улична регулация за достъп до имотите, при спазване на одобрения ОУП на община Белослав и на основание чл.16 от ЗУТ, при спазване на показатели за зона ЖМ1 – жилищна устройствена зона с



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



необлагаемо ниско застрояване – проектна плътност на застрояване – макс.30%, кинт – макс.0,8,
плътност на озеленяване – мин.50%, етажност – до 3 ет., височина – до 10м кога корниз.
2.Общински съвет на Община Белослав възлага на кмета на Община Белослав да предприеме необходимите действия, произтичащи от предходната точка.

Деян Иванов
ДЕЯН ИВАНОВ 2026.04.17 14:25:00 +00'
Кмет на община Белослав

Утвърждавам:
арх.
/гл. арх. Община Белослав/

ЗАДАНИЕ

За проектиране на ПУП – ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 61741.17.15, попадащ в местност „Стара гара“ и граничещ със строителната граница на село Разделна, община Белослав, област Варна

Настоящото задание е изготвено на основание чл.124 а, ал.7 във връзка с чл.125 от ЗУТ

Настоящото задание е съставено по искане на възложителите – Николай Драгнев Митев, Петър Желев Петров и Христо Желев Петров, с цел създаване на подробен устройствен план, с който да се обособят нови 8 броя урегулирани поземлени имоти за ПИ 61741.17.15, като се съобрази регулационния план на село Разделна одобрен със Заповед № 809 от 18.05.1983г., предварителен ОУП на Община Белослав и да определи режима на застрояването на новообразуваните урегулирани поземлени имоти.

Обхвата на плана да бъде територията на имотите, без да се засягат съседни имоти. Следва да се запази възможността за преминаване през територията посредством съществуващите вече пътища. Режима на застрояване да се съобрази с предварителен ОУП на Община Белослав.

Подробният устройствен план да представлява план за регулация и застрояване, съобразен с изискванията на Наредба № 8 за обхвата и съдържанието на устройствените схеми и планове. Планът ще се изработва на основа на кадастралната карта за района и регулационния план на село Разделна одобрен със Заповед № 809 от 18.05.1983г.

С проекта се решава бъдещото застрояване на урегулираните поземлени имоти в нов квартал №1, местност „Стара гара“, село Разделна – 3 метра от улиците и страничните имоти, 5 метра от дъно на имоти с изглед само към една улица. Проектира се задънената улица достъп до вътрешните имоти, като са спазени условията на чл.19, ал.1, т.1 и чл.19, ал.3 и чл.81, ал.1 и ал.4 от ЗУТ. Застрояването е с показатели за зона „Жм1“ – 3 ет. (кота корниз 10м.), Кинт. 0,8, макс. застрояване 30% (свободно), мин. озеленяване 50 %.

Да се представи: План за регулация и застрояване М 1:1000.

Планът да се изработи във фаза „окончателен проект“.

Съгласувал:
/ Николай Драгнев Митев /

Съгласувал:
/ Петър Желев Петров /

Съгласувал:
/ Христо Желев Петров /

МОТИВИРАНО ИСКАНЕ

за изработване на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 61741.17.15, местност "Стара гара", землище село Разделна, община Белослав, област Варна

1. ПРЕДМЕТ НА РАЗРАБОТКАТА

Предмет на настоящия проект е изработването на ОПОРЕН ПЛАН с искане за уреждане на поземлен имот с идентификатор 61741.17.15, местност "Стара гара", землище село Разделна, община Белослав, област Варна, с който описания имот се урежда и определя начина на застрояване, съгласно действащите закони и нормативи.

2. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ

- Съгласно ОУП на Община Белослав кадастралния район 61741.17 е определена жилищно устройствена зона за съвместно преобладаващо ниско застрояване – „Жм1“;
- За територията вече има разработени на други ПУП-ПРЗ;
- Имота предмет на разработка попада в зоната и граничи с улица, която попада в строителните граници на населеното място – село Разделна;

Във връзка с гореописаните факти и на основание чл.124 а, ал.7 във връзка с чл.125 от ЗУТ и при спазване на изискванията на ОУП на Община Белослав, искам стартиране на процедура за изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ 61741.17.15,

3. ВЪЗЛОЖИТЕЛИ И ДОКУМЕНТИ

- 3.1. Възложители:
- Николай Драганов Митев
 - Петър Желев Петров
 - Христо Желев Петров

3.2. Предоставени документи:

- Нотариален акт вписан в Служба по вписванията Варна като акт №38, том LXI, вх.рег.23308, дело 1269 от 20.10.2014г.;
- Нотариален акт вписан в Служба по вписванията Варна като акт №151, том XVII, вх.рег.6901, дело 365 от 01.04.2016г.;

- Решение №004 от 18.05.1999г. на Общинска служба по Земеделие гр. Варна;
- Скица на поземлен имот с идентификатор 61741.17.15, издадена от СГКК-Варна;

4. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

Действащи планове за района:

- регулационен план на село Разделна одобрен със Заповед № 809 от 18.05.1983г.;
- Кадастрална карта на село Разделна – за земеделските земи одобрена със Заповед № РД-18-110/15.12.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК и изменена за ПИ 61741.17.15 със Заповед №КД-14-33/25.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, а за урбанизираната територия Заповед за одобрение на КККР РД-18-67/30.01.2020 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;
- ОУП на Община Белослав;

Съгласно ОУП, територията, на която попада имота, е „ЖМ1“.

5. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ

5.1. РЕГУЛАЦИЯ

С плана за регулация се урегулира поземлен с идентификатори 61741.17.15, като за него се отреждат 8 броя урегулирани имоти и задънената улица достъп до вътрешните имоти, като са спазени условията на чл.19, ал.1, т.1 и чл.19, ал.3 и чл.81, ал.1 и ал.4 от ЗУТ, при съобразяване с уличната регулация по село Разделна.

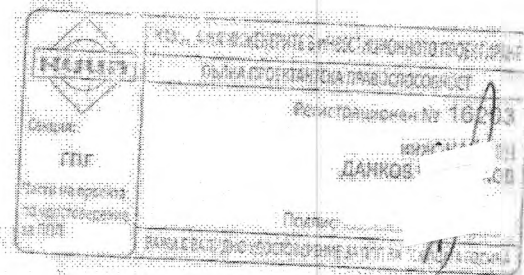
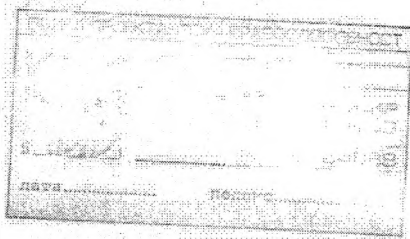
5.2. ЗАСТРОЯВАНЕ

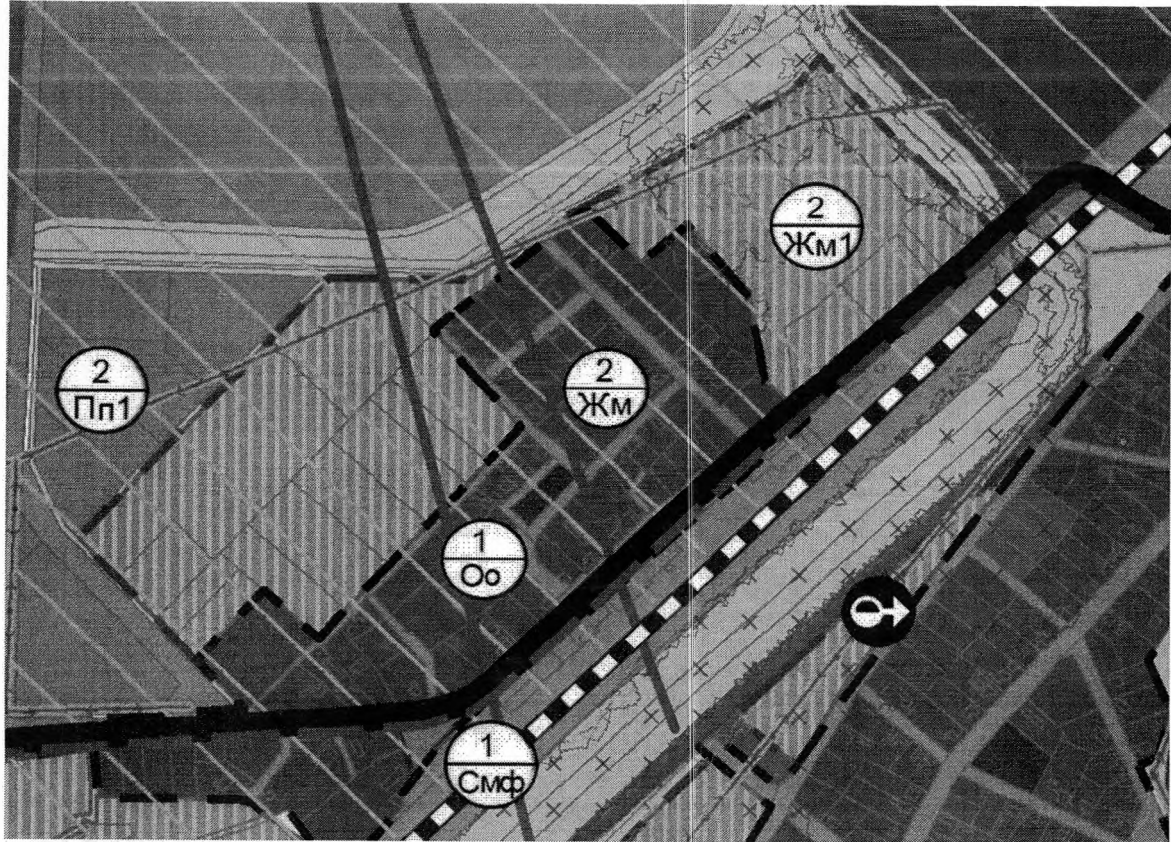
Планът за застрояване на новообразуваните урегулирани поземлени имоти е изработен, съгласно действащата нормативна уредба за Устройство на територията, Закона за пътищата, предварителен ОУП на Община Белослав.

Застроителните линии са 3 метра от улиците и страничните имоти, 5 метра от дъно на имоти с изглед само към една улица.

Параметри за имотите съгласно устройствена зона „ЖМ1“ със следните параметри:

- ✓ Плътност на застрояване - максимална 30%
- ✓ Интензивност на застрояване - Кинт - 0.8
- ✓ Минимална озеленителна площ - 50%
- ✓ Начин на застрояване - свободно (е)





УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

Устройствена категория	Устройствени параметри				Цвят	Площ контур
	макс. плътност на зестр. %	макс. вис. мнж. Контр.	мин. озеленен площ %	макс. kota корниз в м.		
1	2	3	4	5	6	7
ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ						
1. ЖМ - Жилищна устройствена зона с предимно жилищно предназначение	30	1,20	50	10	Кафяво	плот
2. Жс - Жилищна устройствена зона с предимно жилищно предназначение средно застрояване	70	2,00	30	15	Тъмно кафяво	плот
3. ЖМ1 - Жилищна устройствена зона с предимно жилищно предназначение	30	0,80	50	10	Оранжево със светло-кафяво райе	плот с прик. вънр. осветител. цвет
ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ						
4. Пп - Промислено						



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-49810-15.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 61741.17.15

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Разделна, общ. Белослав, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-110/15.12.2016 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед №КД-14-33/25.10.2019 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Адрес на поземления имот: с. Разделна

Местност: "СТАРА ГАРА"

Площ: **5184 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

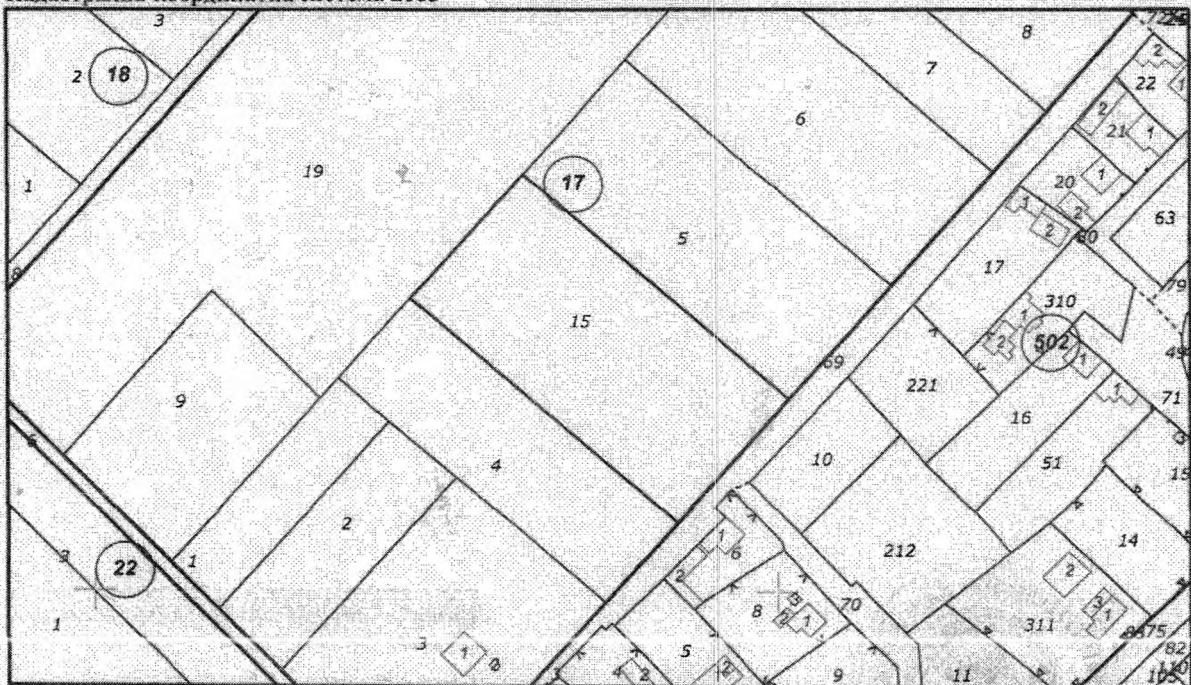
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **4**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **017015**

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 2000

Съседни: 61741.17.4, 61741.17.5, 61741.17.19, 61741.502.69

Скица №15-49810-15.01.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-24892-15.01.2026
Код за достъп: e2dc1e4a37e



ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: <i>Маджен Варбанцков</i>
Дата: 15.01.2026г. ПОДПИС:

