



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

Общинска администрация Белослав
Рег. №: ОБС-174/03.09.2026
Общинска администрация Белослав
Рег. №: 93 01-100/03.09.2026

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От инж.ДЕЯН ИВАНОВ - Кмет на община Белослав,

Относно: Одобряване на задание за изработване на Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване на ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варненска, във връзка със смяна предназначението от земеделска земя с начин на трайно ползване „земеделска земя-нива“, за „вилно строителство“, при спазване на одобрения ОУП на община Белослав, представен комуникационно – транспортен план за района – съгласуван в обхвата на ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, 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 урбанизирани територии”.

В община Белослав е постъпило Заявление вх.№ДИПУ-16/18.05.2026г., и вх.№ДИПУ-16/3/20.07.2026г. в община Белослав на Реджеп Ахмед Осман, с адрес: гр.Варна, община Варна, ул.“Русе“ №39, ет.2, ап.5, относно допускане до Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване / ПУП-ПРЗ / за ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, с цел промяна предназначение на земеделска земя – нива, в земя за неземеделски нужди – „за вилно строителство“, при спазване на одобрения ОУП на община Белослав, представен комуникационно – транспортен план за района – съгласуван в обхвата на ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, и на основание чл.16 от ЗУТ. Експертният съвет по устройство на територията при Община Белослав разгледа заявлението и със свое Решение №12 от Протокол №7 от 21.07.2026г. предложи Общински съвет гр.Белослав да одобри заданието и даде разрешение за изработване на Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване / ПУП-ПРЗ / за ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, с цел промяна предназначение на земеделска земя – нива, в земя за неземеделски нужди – „за вилно строителство“, при спазване на одобрения ОУП на община Белослав, представен комуникационно – транспортен план за района – съгласуван в обхвата на ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, 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 Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване / ПУП-ПРЗ / за ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, с цел промяна предназначение на земеделска земя – нива, в земя за неземеделски нужди – „за вилно строителство“, при спазване на одобрения ОУП на община Белослав, представен комуникационно – транспортен план за района – съгласуван в обхвата на ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, и



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



основание чл.16 от ЗУТ, и 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.

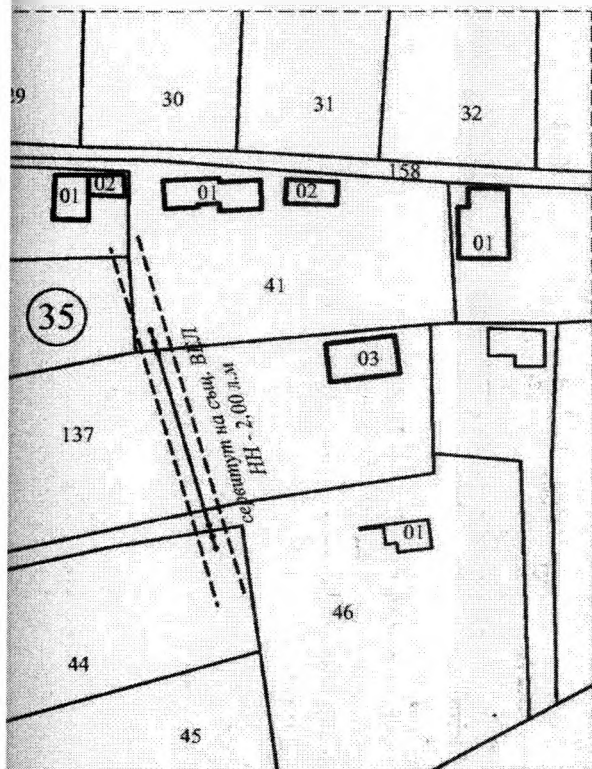
2.Общински съвет на Община Белослав възлага на кмета на Община Белослав да предприеме необходимите действия, произтичащи от предходната точка.

Деян Иванов
ДЕЯН ИВАНОВ 2026.09.03 15:34:25 +03'00'
Кмет на община Белослав

ОПОРЕН ПЛАН към задание за проект
(на основание ПУП по чл.16 от ЗУТ от ЗУТ) ПУП - План за
на ПИ с идент. 27125.35.137 - "за вилно строителство", по КKKP на с.Е

ЕРОВО, ОБЩ.БЕЛОСЛАВ,
БРД- 18-15/25.02.2015

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ - М 1:1000



Площ на урегулиран поземлен имот м2 / УПИ /	Таблица по чл.16, ал.1 от ЗУТ		Устройствена зона	Опреждане на урегулиран поземлен имот	Етажност (Височина) бр. (м) - максимална	Градостроителни параметри			Начин на Застрояване		
	отстъпени площи в полза на Община по чл.16, ал.1 от ЗУТ, м2	отстъпени площи в полза на Община по чл.16, ал.1 от ЗУТ, %				Максимална П застр. (%)	Максимален (Кин)	Минимална Поед(%)	Свободно (с)	Свързано два имота (с)	Свързано (с)
17 1830.00	246.00	11.85	ОВ1	"за вилно стр-во"	2 (7м.)	40 %	0.8	50 %	•		

спрална карта и кадастрални регистри със Заповед №РД-18-

грояване, важи за сгради, а при изграждане на съоръжения
 и отстояния до сгради и кадастрални /имотни линии.
 усукани проводници НН 0,4kV. Същият не е предмет на
 енергийните обекти.
 душен електропровод с усукани проводници НН 0,4kV с
 а, а именно: "Въздушни електропроводи линии с усукани
 По трасето на ВЕУП, ивица с широчина: При трасе през
 го хоризонтално разстояние от снопа усукани проводници
 а.

ЛЕГЕНДА:

(35)

номер на кадастрален район

137

номер на поземлен имот /ПИ/

I - 137

номер на урегулиран поземлен имот /УПИ/



огранич



регулаци



осова ли

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

(на основание ПУП по чл.16 от ЗУТ от ЗУТ) ПУП - План за регулация и застрояване /ПРЗ/
на ПИ с идент. 27125.35.137 - "за вилно строителство", по КKKP 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 27125.35.137 по КKKP 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 27125.35.137 по КKKP на с.Езерово, община Белослав, област Варна, до този момент няма действащ ПУП. Поземленият имот е с площ 2 076 кв. мд. Предназначението на земята е за земеделски нужди, категория 5 /пета/, начин на трайно ползване – нива. Имота попада в „Оv1- вилна устройствена зона – проектна“, съгласно одобрения ОУП на Община Белослав. **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 с идентификатор ПИ 27125.35.169.

ПИ 27125.35.137 по КKKP на с.Езерово, община Белослав, област Варна, граничи със следните поземлени имоти: на север - ПИ 27125.35.41 – Частна, вид територия Урбанизирана, предназначение „За жилищно строителство“, ПИ 27125.35.136 - Частна, вид територия Урбанизирана, предназначение „За жилищно строителство“; на юг - ПИ 27125.35.46 - Частна, вид територия Земеделска - лозе, на изток ПИ 27125.35.476 - Частна, вид територия Урбанизирана; на запад - ПИ 27125.35.169 – полски път.

Предназначението на разработката е направа на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на ПИ 27125.35.137, с цел промяна предназначение на земята от земеделска в неземеделска – за “вилно строителство”. За опорен план служат действащи КKKP 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 Оv1 / вилна устройствена зона - проектна / - 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 влязъл в сила ОУП на община Белослав. Планът да се разработи като План за застрояване и регулация, 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 с идентификатор ПИ 27125.35.169. Към настоящата разработка е приложен и комуникационно-транспортен план разработен по възлагане на Община Белослав и Реджеп Ахмед Осман като собственик на имот с идент. 27125.35.137. Целта на плана е да се даде решение за бъдеща пътна връзка на м-т „Пътека тала“ от общински път VAR-1022, чрез изграждане на ново локално платно, както и да се провери съществуващата организация и безопасност на движението, като при необходимост се въведе нова организация на движението.

Обхватът на разработката е съобразен с бъдещите инвестиционни намерения в частните имоти, граничещи с път VAR-1022, както и с перспективното развитие на комуникационно-транспортната система на цялата местност. Обслужващите улици са решени частично, в границите на засегнатите имоти, но по начин, съобразен с бъдещото развитие на уличната мрежа на местността.

Геометричното решение на новото локално платно, както и на обслужващите улици, предвидени за обслужване на засегнатите имоти, е показано в Чертеж № 1 от графичната част на документацията за КТП.

ПИ 27125.35.137 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 3,00 м от уличната кадастрална граница, на 3,00 м от страничните кадастрални граници, и на 5,00 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.

През имота преминава въздушен електропровод с усукани проводници НН 0,4kV. Същият не е предмет на Приложение № 5 от Наредба № 16 за сервитутите на енергийните обекти.

За определяне на сервитута на съществуващия въздушен електропровод с усукани проводници НН 0,4kV е приложена т.11 от Приложение №1 на същата наредба, а именно:

"Въздушни електропроводи линии с усукани проводници (ВЕУП) до 20 kV, окачени на стълбове" - По трасето на ВЕУП, ивица с широчина: При трасе през населени места и селищни образувания: минималното хоризонтално разстояние от снопа усукани проводници, при най-голямото му отклонение до сгради да е 1,5 м.

В настоящата разработка е предвидено остояние от съществуващ въздушен електропровод с усукани проводници НН 0,4 kV – 2.00 л.м

Спазени са градоустройствените нормативи за отстояния на застроителната линия до регулационните линии и през улицата. Устройствовената 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 М 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 ПУП - план за регулация и застрояване. Ще обхване само територията на ПИ 27125.35.137, 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 при разработване на проекта за ПУП, като конкретните варианти се съгласуват с експлоатационните предприятия, които ги стопанисват.

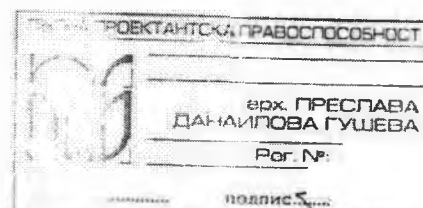
Технически и градоустройствени показатели:

- Площ ПИ 27125.35.137 – 2 076.00м².
- Плътност на застрояване: мах. 40%.
- Кинт: мах. 0.8.
- Озеленена площ: мин. 50%.
- Височина – мах. 7 м кота корниз.
- Етажност – мах. 2 етажа.

№ на квартал	№ на поземлен участък / ПИ /	Площ на поземлен участък м ² / ПИ /	№ на урегулиран поземлен участък / УПИ /	Площ на урегулиран поземлен участък м ² / УПИ /	Таблица по чл. 16, ал. 1 от ЗУТ		Устройствена зона	Определение на урегулиран поземлен участък	Етажност (Височина бр. в) - максимална	Градоустройствени параметри			Начин на Застрояване		
					отстъпване от граница на обекта по чл. 16 ал. 1 от ЗУТ, м ²	отстъпване от граница на обекта по чл. 16 ал. 1 от ЗУТ, %				Максимална П застр. (%)	Максимален Кинт	Минимална Зеленост (%)	Свободно к ²	Свързано за плота к ²	Свързано к ²
-	27125.35.137	2076.00	27125.35.137	1830.00	246.00	11.85	ОВ 1	за жилищно стр-во	2 (7м)	40 %	0.8	50 %	•		

Всички необходими данни са посочени в графичната част на обекта.

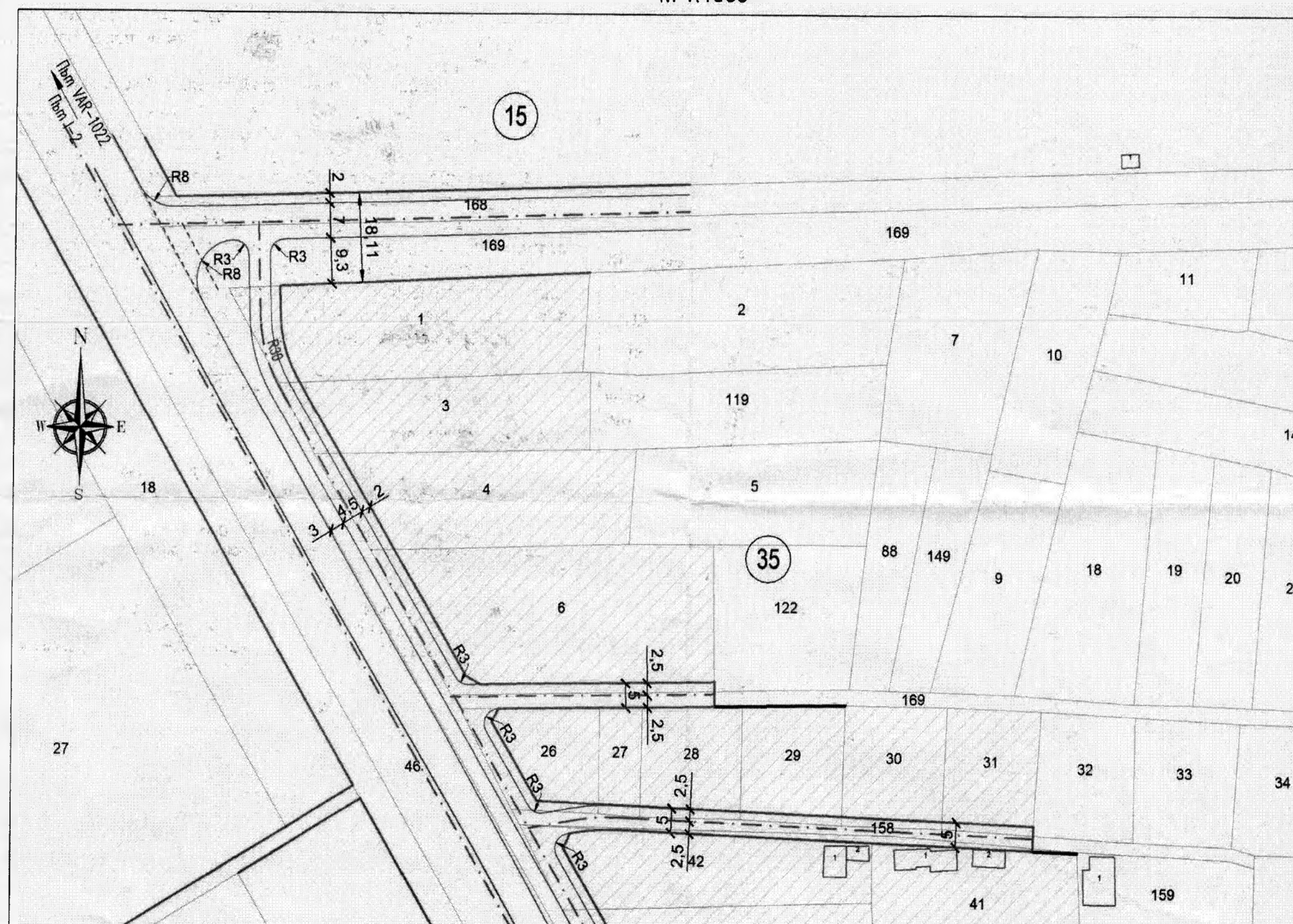
СЪГЛАСУВАЛ: / Реджеп Ахмед Осман /



ИЗРАБОТИЛ: / арх. Преслава Гушева /

Дата: 07.2026 г., гр.Варна

M 1:1000



ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
ИНВЕСТИТОР:	РЕДЖЕП АХМЕД ОСМАН
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:	М-т "Пътека тала", кадастрален район 35 от урбанизираната територия на с.Езерово, общ. "Белослав", обл. Варна
ФАЗА:	КОМУНИКАЦИОННО-ТРАНСПОРТЕН ПЛАН
ЧАСТ:	ГРАДОУСТРОЙСТВО

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Относно: Изработване на КОМУНИКАЦИОННО-ТРАНСПОРТЕН ПЛАН за изграждане на ново локално платно по път VAR 1022 за осигуряване на транспортна връзка към м. "Пътека тала", кадастрален район 35 от урбанизираната територия на с. Езерово, общ. Белослав, обл. Варна.

I. ОБЩА ЧАСТ

Настоящият комуникационно-транспортен план е разработен по възлагане на Община Белослав. Инвеститор по инициативата за изработване на плана е Реджеп Ахмед Осман, собственик на поземлен имот 27125.35.137. Целта на плана е да се даде решение за бъдеща пътна връзка на м-т „Пътека тала“ от общински път VAR-1022, чрез изграждане на ново локално платно, както и да се провери съществуващата организация и безопасност на движението, като при необходимост се въведе нова организация на движението.

Обхватът на разработката е съобразен с бъдещите инвестиционни намерения в частните имоти, граничещи с път VAR-1022, както и с перспективното развитие на комуникационно-транспортната система на цялата местност. Обслужващите улици са решени частично, в границите на засегнатите имоти, но по начин, съобразен с бъдещото развитие на уличната мрежа на местността.

Разработката засяга следните поземлени имоти — частна собственост: 27125.35.1, 27125.35.3, 27125.35.4, 27125.35.6, 27125.35.26, 27125.35.27, 27125.35.28, 27125.35.29, 27125.35.30, 27125.35.31, 27125.35.41, 27125.35.42, 27125.35.44, 27125.35.45, 27125.35.46, 27125.35.136 и 27125.35.137, както и следните имоти — общинска собственост: 27125.35.168, 27125.35.169 и 27125.35.158. Всички имоти попадат в кадастрален район № 35 от землището на с. Езерово, община Белослав, област Варна.

Изграждането на ново локално платно се налага с оглед осигуряване на пряка и безопасна транспортна връзка на прилежащите имоти с общинската пътна мрежа,

отговаряща на нормативните изисквания за организация на движението и обслужване на бъдещото застрояване в обхвата на плана.

При разработване на настоящия комуникационно-транспортен план са спазени изискванията на действащата нормативна база за проектиране и изграждане на пътища и комуникационно-транспортни системи, а именно:

- Закон за устройство на територията;
- Закон за движение по пътищата;
- Закон за пътищата и правилника за неговото прилагане; сен насилсин и
- Правилник за прилагане на закона за движение по пътищата, изм. ДВ. бр.9 от 27 Януари 2023г.;
- Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;
- НАРЕДБА № РД-02-20-2 ОТ 20 ДЕКЕМВРИ 2017 Г. ЗА ПЛАНИРАНЕ И ПРОЕКТИРАНЕ НА КОМУНИКАЦИОННО-ТРАНСПОРТНАТА СИСТЕМА НА УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ;
- Наредба №2 от 2001г. за сигнализация на пътищата с пътна маркировка;
- Наредба № РД-02-21-1 от 23.11.2023г. за сигнализация на пътищата с пътни знаци;
- НАРЕДБА № Из-1971 ОТ 29 ОКТОМВРИ 2009 Г. ЗА СТРОИТЕЛНО-ТЕХНИЧЕСКИ ПРАВИЛА И НОРМИ ЗА ОСИГУРЯВАНЕ НА БЕЗОПАСНОСТ ПРИ ПОЖАР

II. ПЪТНА ВРЪЗКА ЧРЕЗ ИЗГРАЖДАНЕ НА НОВО ЛОКАЛНО ПЛАТНО

Новото локално платно се предвижда да бъде изградено пред цялата западна граница на местност „Пътека тала“, в участъка, в който тя граничи с път VAR-1022.

Входът на локалното платно е предвиден непосредствено след кръстовището на път VAR-1022 с републикански път III-2008 /Варна – Девня/. Изходът на локалното платно е насочен към улицата по северната граница на м-т „Пътека тала“, като връзката на локалното платно с път VAR-1022 се осъществява чрез кръстовище на общинския път с посочената улица.

Локалното платно е проектирано без лента за паркиране, с ширина 4,5 м, съобразена с изискванията на табл. 5 от Приложение № 17 към чл. 80 от Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии. От страната на прилежащите имоти по локалното платно е предвиден тротоар с ширина 2,0 м.

Локалното платно е трасирано успоредно на имотната граница на път VAR-1022, като между локалното платно и пътя е обособен разделителен остров с минимална ширина 3,10 м.

Обслужващите улици, свързващи локалното платно със засегнатите имоти в обхвата на разработката, са проектирани като споделени улици с габарит 5,0 м.

В обхвата на новото локално платно не са установени налични пътни и технически съоръжения. Предложението не предвижда реконструкция на път VAR-1022 и изцяло е съобразено със съществуващата пътна инфраструктура.

Геометричното решение на новото локално платно, както и на обслужващите улици, предвидени за обслужване на засегнатите имоти, е показано в Чертеж № 1 от графичната част на документацията за КТП.

III. ОРГАНИЗАЦИЯ И БЕЗОПАСНОСТ НА ДВИЖЕНИЕТО

Съгласно изискванията на нормативната уредба на Р.България както и с оглед на предложението на нова пътна връзка към м-т „Пътека тала“ на комуникационно-транспортния план е изготвен план за организация и безопасност на движението, планът за ОБД е показан в Чертеж №1 от графичната част на проектната документация и е съобразен със съществуващата организация на движението.

 Секция: ТСТС Част от проекта: по удостоверение за ПП	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОСТРАНСТВО
	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
	Регистрационен № 32010 инж. ГЮНЕР НЕЛИИ ЧАУШ
	Подпис: _____ Валидно удостоверение за срок от _____ години

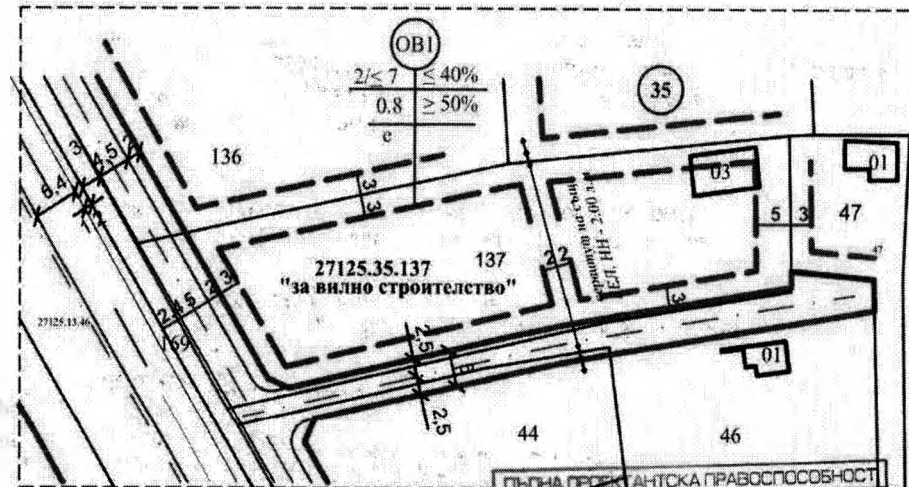
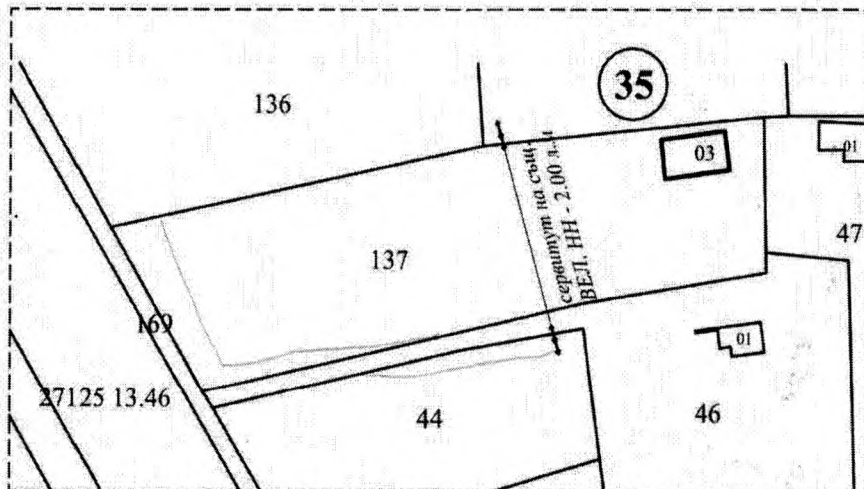
Съставил:

/ инж. Гюнер Чауш /

Опорен план за допускане изработване на ПУП -ПРЗ на ПИ с идент.27125.35.137 -
"за вилно строителство", по КККР на с.Езерово, Община Белослав, Област Варна

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 И РЕГУЛАЦИЯ
за ПИ 27125.35.137
М 1:1000



ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ										
№ на поземлен имот /ПИ/	Площ на поземлен имот /ПИ/ кв.м	Устройствена зона	Отреждане на имота	бр. етажи макс. етажност	Градоустройствени параметри			Начин на Застрояване		
					Максимална П застр. %	Минимален Кинт.	Минимална Позел. %	Свободно (е)	Свързано в два имота (д)	Свързано (с)
27125.35.137	2 076,00	ОВ1	"За вилно строителство"	2 (7м.)	40 %	0.8	50 %	•		

Забелжка:

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 кадастрални /имотни линии.
3. През имота преминава въздушен електропровод с усукани проводници НН 0.4kV. Същият не е предмет на Приложение № 5 от Наредба № 16 за сервитутите на енергийните обекти.
4. За определяне на сервитута на съществуващия въздушен електропровод с усукани проводници НН 0.4kV е приложена т.11 от Приложение №1 на същата наредба, а именно: "Въздушни електропроводи линии с усукани проводници (ВЕУП) до 20 kV, окачени на стълбове" - По трасето на ВЕУП, ввища с широчина: При трасе през населени места и селищни образувания: минималното хоризонтално разстояние от снопа усукани проводници, при най-голямото му отклонение до сгради да е 1,5 m.



Опорен план за допускане изработване на
ПУП -ПЗ на ПИ с идент.27125.35.137 - "за
вилно строителство", по КККР на с.Езерово,
Община Белослав, Област Варна

Проектант: арх. Преслава Гушева

Инвеститор: Реджеп Ахмед Осман

Част: Архитектура/Градоустройство

Фаза: Опорен план

Лист: 1 / 1

Машаб: 1:1000

гр.Варна, България - 07.2026 г.

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Опорен план за допускане изработване на ПУП-ПРЗ за поземлен имот 27125.35.137 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 27125.35.137 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 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варна, до този момент няма действащ ПУП. Поземленият имот е с площ 2 076 кв. мд. Предназначението на земята е за земеделски нужди, категория 5 /пета/, начин на грайно ползване – нива. Имота попада в „Ов1- вилна устройствена зона – проектна“, съгласно одобрения ОУП на Община Белослав. **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 с идентификатор ПИ 27125.35.169.

ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варна, граничи със следните поземлени имоти: на север - ПИ 27125.35.41 – Частна, вид територия Урбанизирана, предназначение „За жилищно строителство“, ПИ 27125.35.136 - Частна, вид територия Урбанизирана, предназначение „За жилищно строителство“; на юг - ПИ 27125.35.46 - Частна, вид територия Земеделска - лозе, на изток ПИ 27125.35.476 - Частна, вид територия Урбанизирана; на запад - ПИ 27125.35.169 – полски път.

Предназначението на разработката е направа на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на ПИ 27125.35.137, 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 / вилна устройствена зона - проектна / - 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 влязъл в сила ОУП на община Белослав. Планът да се разработи като План за застрояване и регулация, 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 с идентификатор ПИ 27125.35.169. Достъпа до поземления имот ще става през него, чрез учредяване „право на преминаване“. Няма да се променя съществуващата пътна мрежа, нито да се изгражда нова такава.

ПИ 27125.35.137 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 3,00 м от уличната кадастрална граница, на 3,00 м от страничните кадастрални граници, и на 5,00 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.

През имота преминава въздушен електропровод с усукани проводници НН 0,4kV. Същият не е предмет на Приложение № 5 от Наредба № 16 за сервитутите на енергийните обекти.

За определяне на сервитута на съществуващия въздушен електропровод с усукани проводници НН 0,4kV е приложена т.11 от Приложение №1 на същата наредба, а именно:

"Въздушни електропроводи линии с усукани проводници (ВЕУП) до 20 kV, окачени на стълбове" - По трасето на ВЕУП, ивица с широчина: При трасе през населени места и селищни образувания: минималното хоризонтално разстояние от снопа усукани проводници, при най-голямото му отклонение до сгради да е 1,5 m.

В настоящата разработка е предвидено остояние от съществуващ въздушен електропровод с усукани проводници НН 0,4 kV – 2.00 л.м

Спазени са градоустройствените нормативи за отстояния на застроителната линия до регулационните линии и през улицата. Устройствената 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 М 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 27125.35.137, 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 при разработване на проекта за ПУП, каго конкретните варианти се съгласуват с експлоатационните предприятия, които ги стопанисват.

Технически и градоустройствени показатели:

- Площ ПИ 27125.35.137 – 2 076.00м2.
- Плътност на застрояване: мах. 40%.
- Кинт: мах. 0.8.
- Озеленена площ: мин. 50%.
- Височина – мах. 7 м кота корниз.
- Етажност – мах. 2 етажа.

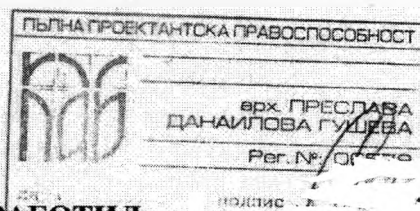
Всички необходими данни са посочени в графичната част на обекта.

Към настоящата разработка е приложен и комуникационно-транспортен план разработен по възлагане на Община Белослав и Реджеп Ахмед Осман като собственик на имот с идент. 27125.35.137. Целта на плана е да се даде решение за бъдеща пътна връзка на м-т „Пътека тала“ от общински път VAR-1022, чрез изграждане на ново локално платно, както и да се провери съществуващата организация и безопасност на движението, като при необходимост се въведе нова организация на движението.

Обхватът на разработката е съобразен с бъдещите инвестиционни намерения в частните имоти, граничещи с път VAR-1022, както и с перспективното развитие на комуникационно-транспортната система на цялата местност. Обслужващите улици са решени частично, в границите на засегнатите имоти, но по начин, съобразен с бъдещото развитие на уличната мрежа на местността.

Геометричното решение на новото локално платно, както и на обслужващите улици, предвидени за обслужване на засегнатите имоти, е показано в Чертеж № 1 от графичната част на документацията за КТП.

СЪГЛАСУВАЛ:
/ Реджеп Ахмед Осман /



ИЗРАБОТИЛ:
/ арх. Преслава Гушева /

Дата: 07.2026 г., гр.Варна



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-597338-24.04.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 27125.35.137

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: 2076 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

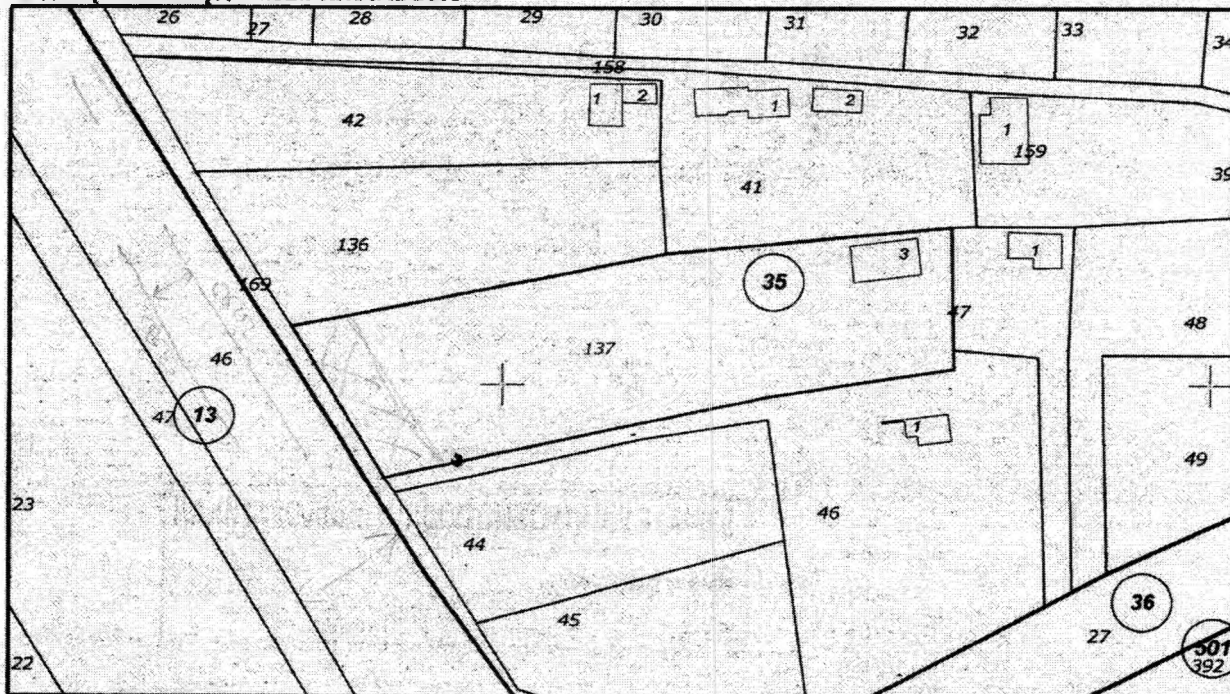
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 5

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 035137

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: 27125.35.47, 27125.35.46, 27125.35.136, 27125.35.169, 27125.35.41

Скица №15-597338-24.04.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-284855-22.04.2026 г.

Код за достъп: 06024f7c3942

Въз основа с оригинала



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

РЕДЖЕП АХМЕД ОСМАН

площ 2076 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 70, том 6, рег. 2361, дело 1291 от 29.01.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Варна

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 27125.35.137.3: застроена площ 52 кв.м, брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата: 30.04.2026 Подпис:

Скица №15-597338-24.04.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-284855-22.04.2026 г.

Код за достъп: 06024f7e3942

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
24.04.2026 02:27:30





ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

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

www.beloslav.org
beloslav.eu@gmail.com
obstinabeloslav@abv.bg
Факс: 05112 / 22-14

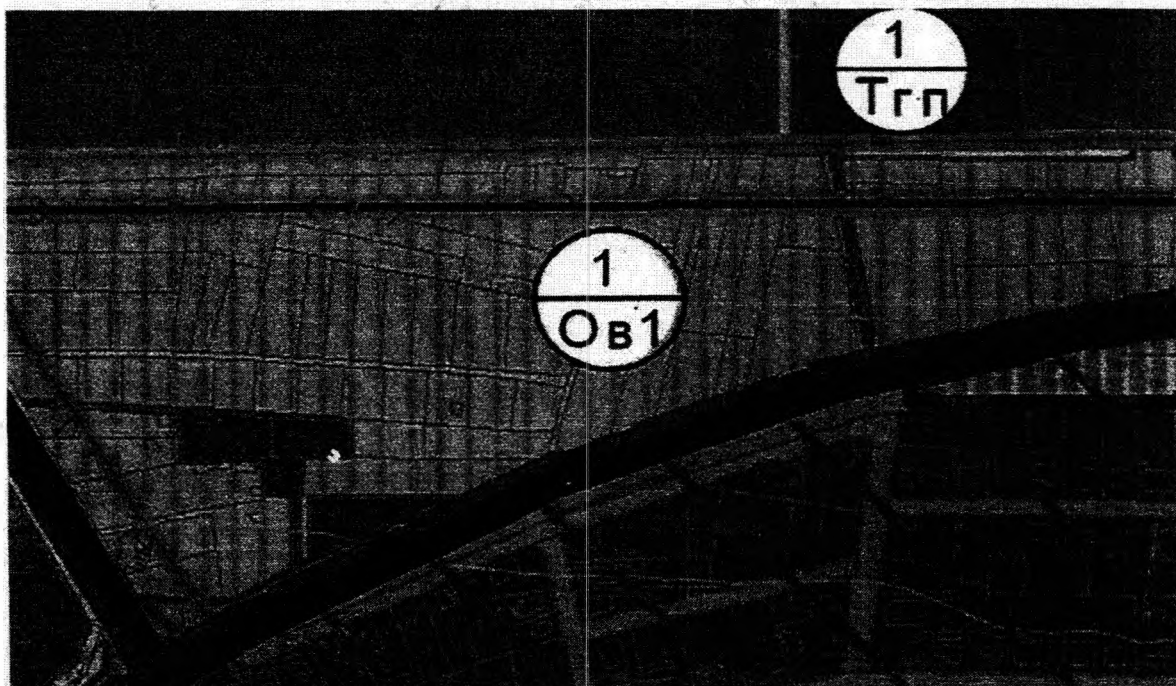
ДО
Реджеп Ахмед Осман
ул. „Русе“ №39, ет.2, ап.5
гр.Варна

ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ
Их. № 140-9-11
21.04.2026
ДЕЛОВОДСТВО

Във връзка със Заявление вх.№ИУФ-9/16.04.2026г. за заверено копие от ОУПО – Белослав, в обхвата на ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варненска

СТАНОВИЩЕ

Предназначението на ПИ 27125.35.137 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варненска, е „Ов1 - вилна устройствена зона - проектна“ съгласно одобрения ОУП - община Белослав.



ИЗВАДКА ОТ ОУП – община Белослав, област Варна

Показателите за зоната са: плътност на застрояване – макс.40%, кинт – макс.0,8, плътност на озеленяване - мин.50%, кота корниз – макс. 7м, етажност – до 2 етажа.

гр. Белослав,
21.04.2026 г.

гл.арх. община Белослав – арх. Атанасова

