

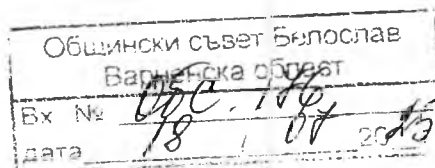
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

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



ОБЩИНА гр. БЕЛОСЛАВ
ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ
Изм. № 9301-101
17.07.2025г.
ДЕЛОВОДСТВО

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 27125.35.15, 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-9/19.06.2025г. от „Никстел“ ООД, ЕИК:103796137, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, община Варна, ул.“Райко Жинзифов“ №41, ет.1, ап.2, с управител: Николай Ангелов Панов, относно допускане до Подробен устройствен план – план за застрояване / ПУП-ПЗ / за ПИ 27125.35.15 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 №1 от Протокол №4 от 08.07.2025г. предложи Общински съвет гр.Белослав да одобри заданието и даде разрешение за изработване на Подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) на ПИ 27125.35.15, 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 27125.35.15, 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 ИВАН
Кмет на общ

ЗАДАНИЕ

по чл.125 ал.1 и ал.2 от ЗУТ

За изработване на ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 27125.35.15 по КKKP на с. Езерово, община Белослав, област Варна

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Николай Ангелов Панов в качеството си на управител на „Никстел“ ООД

Съгласно: Нотариален акт № 13, т. LXXXIX, вх. рег. № 33167, д. № 18815 от 16.12.2016г., вписан в Служба по вписванията – гр. Варна и нотариален акт № 11, т. IV, вх. рег. № 1721, д. № 754 от 24.01.2024г., вписан в Служба по вписванията – гр. Варна за право на собственост върху недвижим имот представляващ ПИ 27125.35.15 по КKKP на с. Езерово, община Белослав, област Варна

Настоящото техническо задание е изработено на база следните изходни материали и данни:

- Извадка от КKKP на с. Езерово, община Белослав, област Варна;
- Нотариален акт № 13, т. LXXXIX, вх. рег. № 33167, д. № 18815 от 16.12.2016г., вписан в Служба по вписванията – гр. Варна
- Нотариален акт № 11, т. IV, вх. рег. № 1721, д. № 754 от 24.01.2024г., вписан в Служба по вписванията – гр. Варна
- Данни от проекта за ОУП на Община Белослав.

1. ЦЕЛ И ЗАДАЧА НА ПРОЕКТА:

Изработването на настоящия ПУП-ПЗ е продиктувано от необходимостта за реализиране на инвестиционна инициатива, в ПИ с идентификатор 27125.35.15 по КKKP на с. Езерово, община Белослав, с цел промяна предназначение на земеделска земя в неземеделски нужди – за вилно строителство.

Допустимостта на искането е по основание чл.124а ал.5 от ЗУТ.

Подробният устройствен план да представлява план за застрояване, съобразен с изискванията на Закон за устройство на територията, Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обхвата и съдържанието на устройствените схеми и планове и със сервитута на ВЕЛ Владислав-Калоян 110kV.

Конкретното предназначение на урегулирания поземлен имот да бъде за вилно строителство.

Ограничителните линии на застрояване спрямо дворищнорегулационните линии да се установят съгласно изискванията на чл.34 от ЗУТ, а спрямо уличната регулация – съгласно изискванията на чл.26 ал.1 т.2 и т.3 от ЗУТ.

Основното и допълващото застрояване (без ограничение) да са в съответствие с изискванията на Наредба №7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Общият устройствен план на м. Белослав предвижда устройствената зона за имота да е „ОВ1“ – Вилна зона, проектите със застроителните показатели, както следва:

Устройствена зона – „ОВ1“;
Етажност/ височина – 7 м. кл.
Плътност на застрояване - 40 % max;
Интензивност на застрояване – К.инт – 0.8 max;
Озеленяване - 50% min;
Начин на застрояване – свободно „е“;

3. СРОКОВЕ И ЕТАПИ:

3.1 Срокът за изработване на проекта е 1 месец от датата на възлагането.

3.2 Проекта за ПУП – ПЗ, да се разработи в една фаза:

- окончателен проект.

4. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ:

Проекта за ПУП да съдържа:

4.1.Текстови материали – обяснителна записка.

4.2.Графични материали:

- Проект за ПУП-ПЗ – окончателен етап.
- Ел схема;
- ВиК схема.

Неразделна част от заданието е изработената скица-предложение.



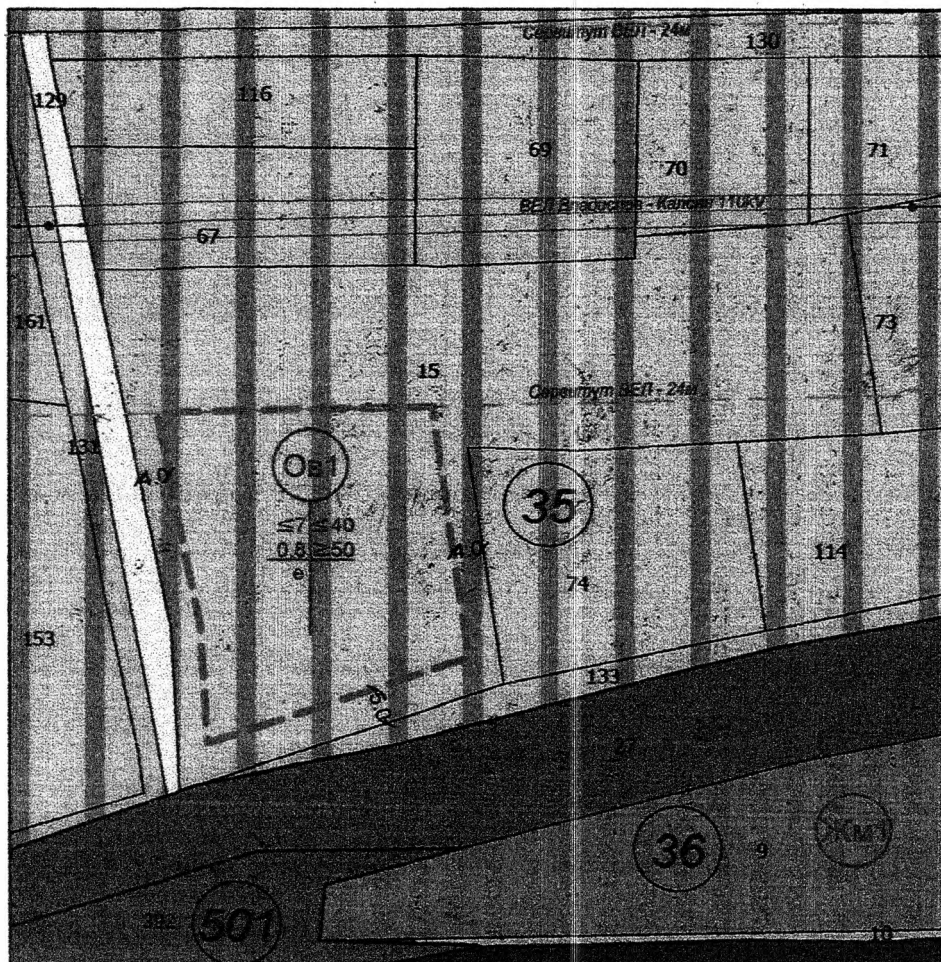
Съставил:

/ Николай Ангелов Панов /

/ управител на „Никстел“ ООД /

Опорен план

за изработване на ПУП - ПЗ за ПИ с идентификатор 27125.35.15
по кадастралната карта с. Езерово
С. ЕЗЕРОВО, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, ОБЛАСТ ВАРНА



Забележка: Линиите на застрояване са съобразени със сервитутните зони на електропроводите съгласно НАРЕДБА №16 от 9.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

Показатели за застрояване съгласно проект за ОУП на Община Белослав :

8. Об1 - вилна зона, проектна	40	0.8	50	7	късното с оранжево райе	площ с шрих върху основния цвят
-------------------------------	----	-----	----	---	-------------------------	---------------------------------

Легенда:

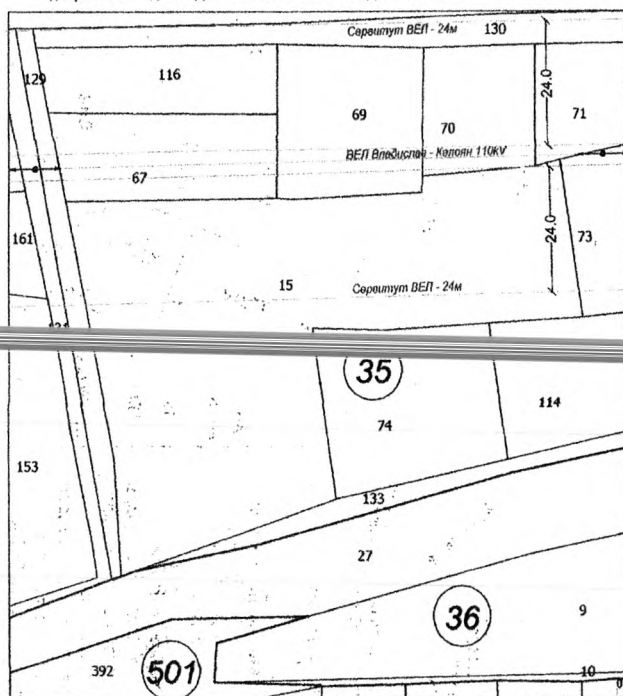
- Поземлени имоти в Об1 - рекреационна устройствена зона за вилен отдих по предварителен проект за ОУП на Община Белослав.
- Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване, проектна
- Улица от първостепенна мрежа
- Обслужващи улици
- Номер на кадастрален район
- 27125.35.15 - Идентификатор на ПИ
- Вилна зона проектна
- Ограничителна линия на застрояване
- Въздушен електропровод ВН

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА
ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗАСТРОЯВАНЕ
на ПИ с идентификатор 27125.35.15 по КККР на с. Езерово
С. ЕЗЕРОВО, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, ОБЛАСТ ВАРНА

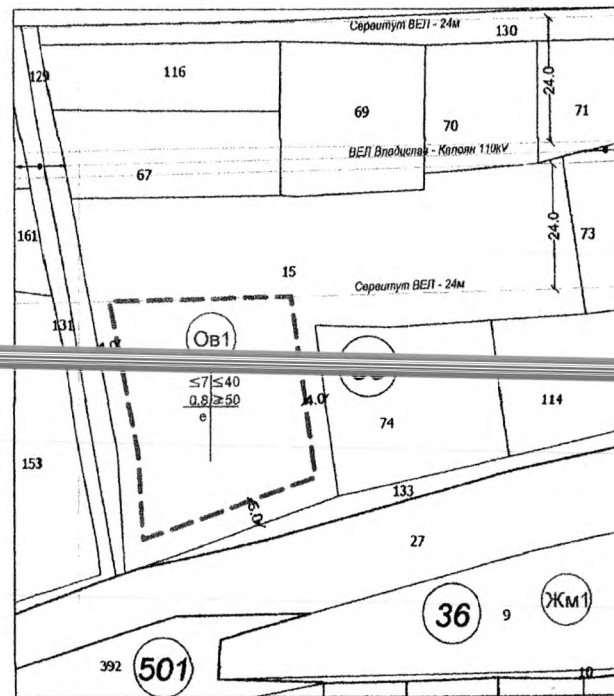
Координатна система: БГС 2005 Кадастрална.

ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩА КАДАСТРАЛНА КАРТА
на ПИ с идентификатор 27125.35.15 по КККР на с. Езерово
С. ЕЗЕРОВО, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, ОБЛАСТ ВАРНА

Одобрен: Заповед № РД-18-15/25.02.2015 г. на ИД на АГКК



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗАСТРОЯВАНЕ
на ПИ с идентификатор 27125.35.15 по КККР на с. Езерово
С. ЕЗЕРОВО, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, ОБЛАСТ ВАРНА



Забележка: Линиите на застрояване са съобразени със сервитутните зони на електропроводите съгласно НАРЕДБА №16 от 9.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

ЛЕГЕНДА:

35	- Номер на кадастрален район
27125.35.15	- Идентификатор на ПИ
ОВ1	- Вилна зона проектна
---	- Ограничителна линия на застрояване
---	- Въздушен електропровод ВН

ТАБЛИЦА

на ПИ с идентификатор 27125.35.15 по КККР на с. Езерово идентифициран спрямо устройствената зона, с установено предназначение и режим на застрояване

Идентификатор на поземлен мот	Площ [кв.м.]	Устройствена зона	Поземелен мот с установено предназначение	Етажност (височина в м.)	Градоустройствени параметри	Начин на застрояване
27125.35.15	4383	ОВ1	За вилно строителство	7	Етажност "от-до"	Свободно - с
					Плътност на застрояване %	Свободно - с
					К. инт.	Свободно - с
					Минимална озеленена площ %	Свободно - с
					Свободно - с	Свободно - с
					Свободно - с	Свободно - с
					Свободно - с	Свободно - с
					Свободно - с	Свободно - с
					Свободно - с	Свободно - с
					Свободно - с	Свободно - с

Обект:	СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗАСТРОЯВАНЕ на ПИ с идентификатор 27125.35.15 по КККР на с. Езерово С. ЕЗЕРОВО, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, ОБЛАСТ ВАРНА		
Част:	Градоустройство		
Фаза:	Оптимален проект	Дата:	Юни 2025г.
Възложител:	"НИКСТЕЛ" ООД	Мащаб:	1:1000
ПРОЕКТАНТ:	ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСТООБЩЕСТВО		
Застроявано:	арх. Ст. Сараңдџиџа		