



ОБЩИНА РАЗЛОГ

MUNICIPALITY OF RAZLOG

ул. „Стефан Стамболов“ 1, 2760 Разлог
телефон: 0747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

1, Stefan Stambolov Str., 2760 Razlog,
Bulgaria
Phone: +359 747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ГР. РАЗЛОГ
п.код тел.
Регистров номер и дата
Вх. № 6100-110/12.03.2025 г.
СЪЗДАНО КОМП. ПУЩИРА

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩНСКИ
СЪВЕТ ГР.РАЗЛОГ**

ДОКЛАД

от инж. Красимир Иванов Герчев – Кмета на Община Разлог

ОТНОСНО: Допускане за изработване на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Вилно строителство“ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 61813.770.40, местността „Катарино“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Постъпило е заявление с вх. № 94.00 – 709 / 18.02.2025 год. от Божидар Несторов с адрес: град София, община Столична,), като собственик на поземлен имот с идентификатор № 61813.770.40, местността „Катарино“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог за допускане изработване на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Вилно строителство“ за поземлен имот с идентификатор № 61813.770.40, местността „Катарино“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог.

Изхождайки от гореизложеното и на основание чл. 124а, ал. 1 и ал. 5, чл. 109, ал. 1, т. 3, чл. 110, ал. 1, т. 3 и чл. 125, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 59, ал. 1, чл. 60 и при условията на чл. 12, ал. 2 от ЗУТ и чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, предлагам Общинския съвет да вземе следното:

РЕШЕНИЕ

1. Разрешава изработване на подробен устройствен план /ПУП/ - ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Вилно строителство“ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 61813.770.40, местността „Катарино“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог, при спазване на ограничителните линии на застрояване и устройствените показатели за зона „Ов“ - рекреационни устройствени зони за вилен отдих:

Плътност на застрояване – до 40%

Кинт – до 0,8

Нкк – 7м

Минимална озеленена площ – 50%

При изработване и процедиране на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Вилно строителство“ за поземлен имот с идентификатор № 61813.770.40, местността „Катарино“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог да се спази действащата нормативна уредба.

2. Одобрява задание за изработване на подробен устройствен план /ПУП/ - ПЗ-план за застрояване с отреждане за „Вилно строителство“ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 61813.770.40, местността „Катарино“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог.

МОТИВИ: Настоящото Решение се прие на основание чл. 124а, ал. 1 и ал. 5, чл. 109, ал. 1, т. 3 и чл. 110, ал. 1, т. 3 и чл. 125, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, във връзка с чл.59, ал. 1, чл. 60 и при условията на чл. 12, ал. 2 от ЗУТ и чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА. Като взе предвид: Инвестиционно намерение за изграждане на „Вилна сграда“ от Божидар Несторов с адрес: град София, община Столична, ж.к. , собственик на поземлен имот с идентификатор № 61813.770.40, местността „катарино“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог.

Приложение:

1. Предложение за изработване на ПУП – План за застрояване.
2. Задание за проектиране на ПУП – ПЗ.
3. Скица на поземлен имот с идентификатор № 61813.770.40, местността „Катарино“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог от СГКК - гр. Благоевград.
4. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот акт № 92, том XXV, вх. рег. № 7050, дело 3937 от 18.12.2023 год. на Краси Манев – нотариус, район на действие – Районен съд – град Разлог, вписан в Служба по вписванията – град Разлог.

инж. Красимир Иванов Герчев
Кмет на Община Разлог

Съгласувал:

Славчо Фарфоров – Зам. Кмет на Община Разлог по „УТСПР“

Съгласувал:

Елена Тумбева – Главен юрисконсулт

Изготвил:

инж. Спасимир Звънчаров – Главен експерт дирекция „УТСПП“



О Б Щ И Н А Р А З Л О Г

2760 Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, тел.: 0747/80095, факс: 0747/80081, об. razlog@bcmesta.bg

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

Р. Грозев
18.02.2025г.

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
гр. Разлог

п. код.....

Регистрационен индекс и дата

18.02.2025г.

Срок на валидност.....

З А Я В Л Е Н И Е

ОтБОЖИДАР

НЕСТОРОВ.....

име, презиме, фамилия ; наименование на фирма/

представявано от

Адрес.....

ЕГН.....

.....БУЛСТАТ.... тел. за контакт....

Г-н Кмет,

Моля да ми бъде допуснато изработване на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 61813.770.40 по КК на гр. Разлог, община Разлог, м. „Катарино“, с отреждане за: „Вилно строителство“.

.....
.....
.....
.....

Приложение: Задание за ПУП-ПЗ

..18.02.2025..... г.

гр. Разлог

С уважение:.....

Данъчни задължения към Община Разлог лв.

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ ПО ЧЛ.125 ОТ ЗУТ
на
Подробен устройствен план – План за застрояване /ПУП-ПЗ/

От Божидар Несторов, собственик на поземлен имот 61813.770.40, местн."Катарино", земл. на гр.Разлог, общ.Разлог.

Обект: Изработване на ПУП – ПЗ в обхвата на поземлен имот 61813.770.40, местн."Катарино", земл. на гр.Разлог, общ.Разлог.

Настоящото задание за изработване на ПУП-ПЗ е изготвено на основание чл.125,ал.1 и 2 от ЗУТ, в съответствие с Наредба №8 от 2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове и във връзка с инвестиционните намерения на собственика за отреждане на поземлен имот 61813.770.40, местн."Катарино", земл. на гр.Разлог, общ.Разлог за „Вилно строителство”.

1.Обосновка на необходимостта от ПУП-ПЗ

Във връзка с инвестиционните намерения на собственика е необходима промяна на предназначението на земята за поземлен имот 61813.770.40, местн."Катарино", земл. на гр.Разлог, общ.Разлог по реда на чл.59, ал.1 от ЗУТ.

2.Устройствени предвиждания за зоната, в която попада поземлен имот 61813.770.40, местн."Катарино", земл. на гр.Разлог, общ.Разлог.

Поземлен имот 61813.770.40, местн."Катарино", земл. на гр.Разлог, общ.Разлог се намира в земеделска територия с начин на трайно ползване – за земеделски труд и отдых (съгласно §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ). След промяна предназначението на поземления имот той ще стане част от устройствената зона „Ов” – рекреационна устройствена зона за вилен отдых.

3. Предвиждания на ПУП и устройствени показатели:

При изработване на ПУП - ПЗ да се определи конкретен режим на устройство за „Вилно строителство” в устройствена зона „Ов”.

Да се спазят устройствените нормативи определени с Наредба №7 от 2003г. на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и в обем и съдържание, съгласно Наредба №8 от 2001г. на МРРБ.

При изработване на ПУП – ПЗ да се отразят ограничителни линии на застрояване и в матрицата на чертежа да са нанесени устройствените показатели за зона „Ов” – рекреационна устройствена зона за вилен отдых:

Плътност на застрояване - до 40 %

Кинт – до 0,8

Нкк – 7м

Минимална озеленена площ – 50%

4. Инфраструктурна безопасност

Транспортен достъп – Имотът е достъпен по съществуващ полски път.

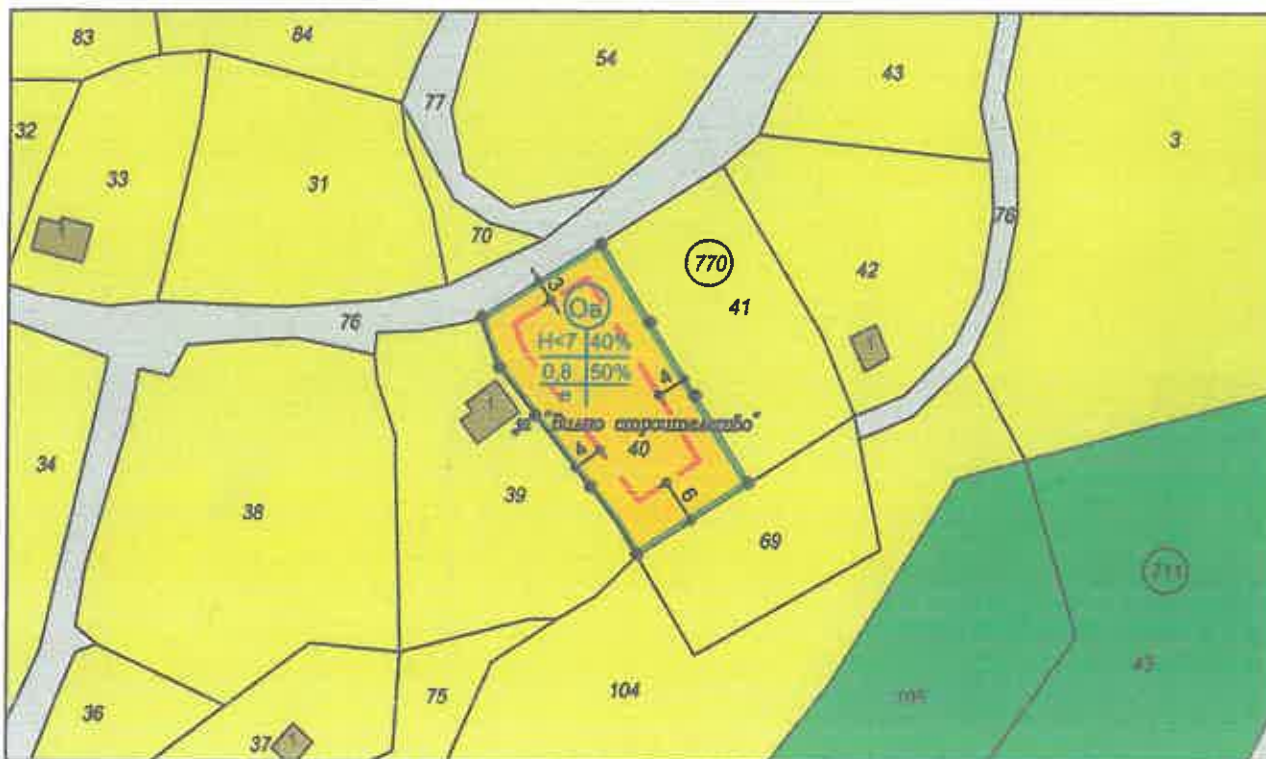
ВиК мрежи и Ел.захранване – Ще се изградят съобразно предписанията на експлоатационните дружества.

Възложител:
/Божидар Несторов/

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ



за ПИ 61813.770.40, местн."Катарино", земл.гр.Разлог



М 1:1000



Рекреационна устройствена зона
за вилен одих



Земеделски територии



Горски територии



Полски път



Ограничителни линии на
застрояване

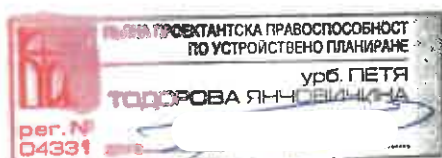


Граница на промяна на режим на
устройство и застрояване



Съществуваща сграда

Номер на квартал	Устройствена зона	Етажност (Височина - м)			Градоустр. параметри		Начин на застрояване		
		Задължителна	Максимална	Възможна	Плътност на застрояване	Кинт	Максимална озеленена площ	Свободно	Свързано в два съседни имота
	Ов		≤7 (≤2)		40%	0,8	50%	е	



ОБЕКТ: ПУП - ПЗ - план за застрояване с отреджване за "Вилно строителство" в ПИ 61813.770.40, м."Катарино"

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр.Разлог

ЧАСТ: Архитектура

ФАЗА: Градоустройство

ПРОЕКТАНТ: урб.П.Янчовичина

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Божидар

Честоров

Година на проектиране: 2025г.



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1589754-30.12.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 61813.770.40

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-33/15.05.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

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

Адрес на поземления имот: гр. Разлог

Местност: "КАТАРИНО"

Площ: 703 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

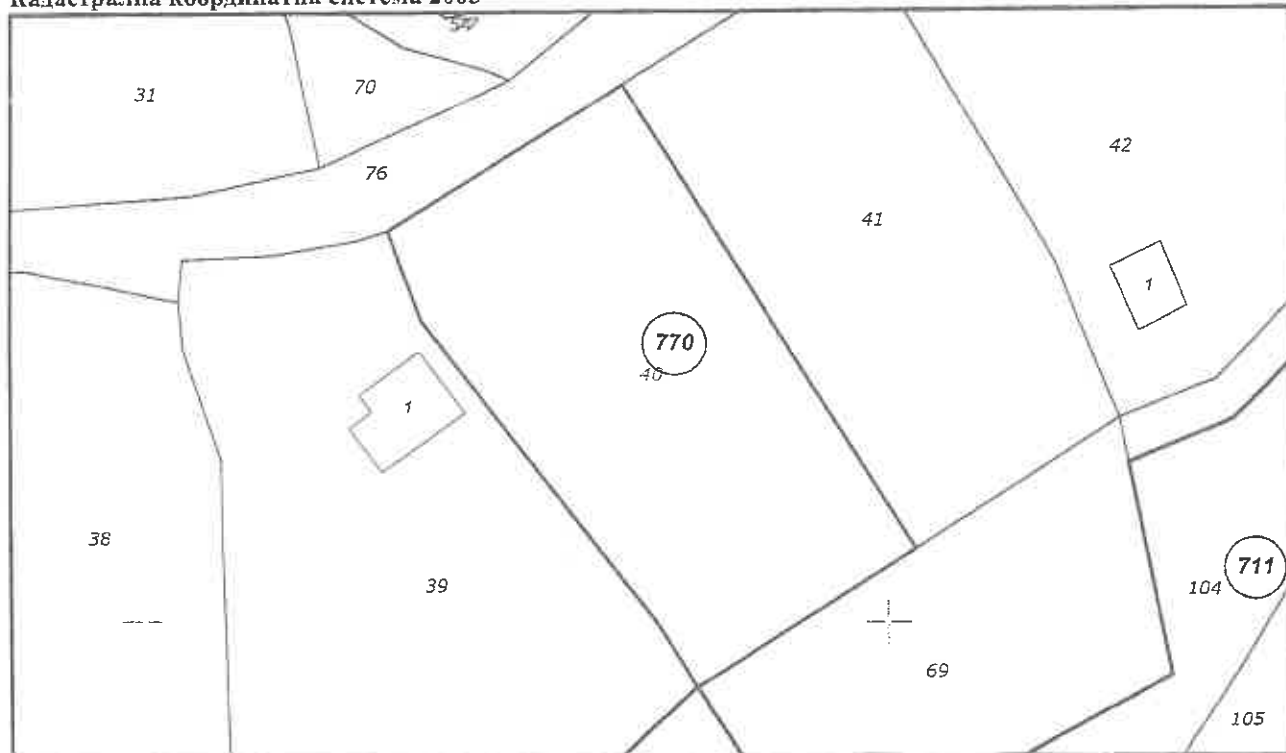
Начин на трайно ползване: За земеделски труд и отдиx (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ)

Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: няма

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 61813.770.69, 61813.711.104, 61813.770.76, 61813.770.39, 61813.770.41

Скица №15-1589754-30.12.2024 г.

издадена въз основа на

Заявление №01-703613-23.12.2024

Код за достъп: 21f9cffe6468

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата: 02.01.2025 Подпис:



Собственици по данни от КРНИ:

БОЖИДАР) **НЕСТОРОВ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 92, том XXV, рег. 7050, дело 3937 от 18.12.2023г., вписан в Служба по вписванията гр. Разлог

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Божидар Несторов

Дата: 02.01.2025

Подпис: [подпис]

Скица №15-1589754-30.12.2024 г.

издана въз основа на

Заявление №01-703613-23.12.2024 г.

Код за достъп: 21f9cfeeb468

Agency for Geodesy and Cadastre

cadastre.bg

2024 14:45:18



Нотариална такса по ЗННД
достоверяван материален интерес:
2200 лева

Нотариална такса: 59,10 лв.
Обикн. такса: 7 лв.
Доп. такса: лв.
Всичко: 66,10 лв.
Сметка № 21971 от 2023 г.
Кв. № от 2023 г.

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията
Вх. рег. № от 18.12.2023
Акт № том XXV дело 3437/2023
Партидна книга: том стр. 34938
Такса за вписване по ЗДТ
Кв. № 10 лв.
..... 2023 г.

НОТАРИАЛЕН АКТ
ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ

№...124...томVI.....рег. №.....9896.....дело №.....43.....от 2023 г.

Днес, 18.12.2023 г. (осемнадесети декември две хиляди двадесет и трета година), пред мен – Краси Тодоров Манев, нотариус, вписан под рег. № 061 в регистъра на Нотариалната камара на Република България, с район на действие – района на Районен съд – град Разлог, в кантората ми, наоляща се в град Разлог, площад „Преображение“ № 6, се явиха: **ПИРИН НЕСТОРОВ, ЕГН** притежаваш лична карта № рад /безсрочна/, постоянен адрес: обл. Благоевград, общ. Разлог, гр. Разлог, ул. „Места“ № 4, ет. 1, и **ТОДОРКА НЕСТОРОВА**, притежаваш лична карта № 651614178, издадена на 18.02.2022 г. от МВР-Благоевград /безсрочна/, постоянен адрес: обл. Благоевград, общ. Разлог, гр. Разлог, ул. „Места“ № 4, ет. 1, от една страна, в качеството си на **ПРОДАВАЧИ**, и от друга страна – **БОЖИДАР НЕСТОРОВ, ЕГН** притежаваш лична карта № 1, издадена на 10.06.2019 г. от МВР-София, постоянен адрес: обл. София, 59, ет. 8, ап. 36, в качеството си на **КУПУВАЧ**, и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор за **ПОКУПКО-ПРОДАЖБА** на **НЕДВИЖИМ** имот:-----

-----**1. ПРОДАВАЧИТЕ ПИРИН НЕСТОРОВ и ТОДОРКА НЕСТОРОВА ПРОДАВАТ** на **КУПУВАЧА БОЖИДАР НЕСТОРОВ** следния свой собствен **НЕДВИЖИМ** имот, а именно:-----

-----**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **61813.770.40** (шестдесет и една хиляди осемстотин и тринадесет точка седемстотин и седемдесет точка четиридесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Разлог, община Разлог, област Благоевград, олобрани със Заповед № РД-18-33/15.05.2006 г. на изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот, е от 08.12.2023 г., адрес на поземления имот: **гр. Разлог, местност КАТАРИНО**, с площ: **703 (седемстотин и три) квадратни метра**, трайно предназначение на територията: **Земелелска**, начин на трайно ползване: **За земеделски труд и отлех (съгласно § 4 от ПЗРЗСПЗЗ)**, категория на земята: **0 (нула)**, предишен идентификатор: **няма**, номер по предходен план: **няма**, при съседни на имота по скица: **поземлени имоти с идентификатори 61813.770.39, 61813.711.104, 61813.770.69, 61813.770.41 и 61813.770.76, за пролажна цена в размер общо на BGN 2200 (две хиляди и двеста лева)**, която пролажна цена е заплатена на **ПРОДАВАЧИТЕ** от **КУПУВАЧА** преди подписване на настоящия нотариален акт,-----
-----Данъчната оценка на описания в пункт 1 (първи) **НЕДВИЖИМ** имот е в размер общо на

2152.30 лв. (две хиляди сто петдесет и два лева и тридесет стотинки), съгласно Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5108003395/15.12.2023 г., издадено от Община Разлог, Дирекция „Приходи“.

2. КУПУВАЧЪТ БОЖИДАР

НЕСТОРОВ заяви, че е съгласен и купува недвижимия имот, подробно описан в точка 1 (първа) от настоящия нотариален акт, при условията на същия, за сумата от **BGN 2200 (две хиляди и двеста лева)**, която сума се заплаща по начина и в сроковете, посочени в т. 1 (първа) от настоящия нотариален акт.

3. ПРОДАВАЧИТЕ ПИРИН

НЕСТОРОВ и ТОДОРКА

НЕСТОРОВА декларира, че са единствени легитимни титуляри на правото на собственост върху описания в т. 1 от настоящия нотариален акт недвижим имот, че същият не е продаван на други лица, че представят на нотариуса всички документи относно собствеността на имота и че няма други документи, които легитимират правото на собственост и статута на имота; че няма вещни права или претенции на трети лица по отношение на имота; че имотът е чист от всякакви вещни тежести, ипотеки, възбрани и други, както и че същият не е предмет на съдебни и реституционни спорове; трети лица нямат никакви вещни и/или облигационни права върху имота; същият не е обект на делба или съдебен спор, по отношение на него няма сключени предварителни договори за продажба, аренда, наем и/или други; имотът не е предмет на искиви молби и висящи искиви, изпълнителни или обезпечителни производства, че върху имота няма наложена обезпечителна мярка по Закона за отнемане в полза на държавата на незаконно придобито имущество, че с подписването на този договор не увреждат права или законни интереси на свои кредитори по смисъла на чл.135 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) и нямат задължения по Данъчно - осигурителния процесуален кодекс (ДОПК); че не действат при крайна нужда, както и че условията по тази продажба не са явно неизгодни за тях; че не са налице обстоятелства, които могат да обусловят нищожност, унищожаване, разваляне или отмяна на сделките и актовете, въз основа на които се легитимират като собственици на продавания имот. В случай, че някое от декларираните по-горе обстоятелства се окаже неистина, и/или **КУПУВАЧЪТ** претърпи съдебно отстраняване от имота (евикция), **КУПУВАЧЪТ** има право да развали договора, сключен с настоящия нотариален акт и да получи от **ПРОДАВАЧИТЕ** връщане на пролажната цена по т. 1 от настоящия нотариален акт, разноските по сделката, и стойността на подобренията, направени в имота от датата на подписване на настоящия нотариален акт.

4. СТРАНИТЕ заявиха, че разноските по сключване на настоящия договор във формата на нотариален акт – нотариални такси, такса за вписване на нотариалния акт и местен данък, са за сметка на **КУПУВАЧА**.

5. На основание чл. 25, ал. 9 от Закона за Нотариусите и нотариалната дейност (ЗННД), участниците в нотариалното производство декларира, че посочената в настоящия нотариален акт пролажна цена за имота представлява действително уговореното плащане по сделката, и същите заявяват, че им е известна наказателната отговорност, която носят при деклариране на неверни данни.

6. Владението върху описания в точка 1 (първа) от настоящия нотариален акт недвижим имот се предава от ПРОДАВАЧИТЕ на КУПУВАЧА в деня на подписване на настоящия нотариален акт.

7. СТРАНИТЕ заявиха, че са съгласни и сключват настоящия нотариален акт при условията на точка първа, втора, трета, четвърта, пета и шеста.

След като се уверих от представените документи, че **ПРОДАВАЧИТЕ** са собственици на продавания недвижим имот, предмет на настоящия договор, и че са изпълнили особените изисквания на закона, олобих настоящия нотариален акт. Прочетох нотариалния акт на участниците в нотариалното производство и им разясних смисъла и значението на същия и неговите правни последици. Участниците в нотариалното

производство заявиха, че ясно са чули прочетения от нотариуса нотариален акт, разбират смисъла и значението на сключвания от тях договор и желаят настъпването на неговите правни последици. След одобрението му, нотариалният акт се подписа от участниците в нотариалното производство, като изписаха трите си пълни имена без съкращения, съгласно изискванията на чл. 580, т. 6 от ГПК, и от мен – нотариуса.

При издаването на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост, правоспособността на страните, представителната власт и изпълнението на особените изисквания на закона: 1. Нотариален акт за собственост на недвижим имот, издаден на основание чл. 587, ал. 1 от ГПК № 99, том III, рег. № 4431, дело № 472/2023 г. на Нотариус Краси Манев, рег. № 061 на НК, район на действие – РС-Разлог, вписан в Служба по вписванията – гр. Разлог с вх. рег. № 3448 от 19.06.2023 г., акт № 115, том XIII, дело № 1686/2023 г.; 2. Скица на поземлен имот, издадена от СГКК-град Благоевград; 3. Удостоверение за данъчна оценка съгласно текста на акта, издадено от Община Разлог, Дирекция „Приходи“; 4. Декларации по особените изисквания на закона; 5. Квитанции за платени такси.

ПРОДАВАЧИ:

1. /.....

Тодоров

Несидоров

2. /.....

Тодоров

Несидоров

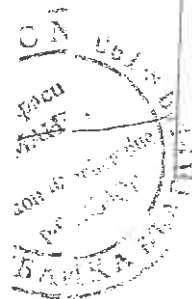
КУПУВАЧ: /

Бонидар

Несидоров

НОТАРИУС:

П/Р



ПРИХОДЕН КАСОВ ОРДЕР		номер: 0000076336	дата: 18.02.2025 г.
Организация: Община Разлог адрес: ул. "Стефан Стамболов" N1 БУЛСТАТ 000024948 МОЛ инж. Красимир Герчев			
да се приеме от: Божидар		Несторов адрес: гр. София, ж.к. ,,Захарна	
Плащане на такси			
N	Наименование на стоката/услугата.	Мярка	Кол. Ед.цена Стойност ДДС%
1	Допускане изработване на ПУП - 94 00-709	1.000	80.00
словом: осемдесет лева		сума:	80.00 лв.
		ДДС:	
		всичко:	80.00 лв.
Начин на плащане: В брой.			
Платено от:		Съставил:	
/Божидар Пиринков Несторов/		/Симона Славкова/	

