



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.
Регистрационен индекс и дата
Вх. № 6100-154/04.04.2025 г.
Ор. №
Ор. №
Ор. №

**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 № 61813.776.172, местността „Шипоко“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог

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

Постъпило е заявление с вх. № 94.00 – 893 / 06.03.2025 год. от Янка ' Панчева и Валентин ' Николов с адрес: град Разлог, община Разлог, област Благоевград, като собственици на поземлен имот с идентификатор № 61813.776.172, местността „Шипоко“ 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 № 61813.776.172, местността „Шипоко“ 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 № 61813.776.172, местността „Шипоко“ 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 – 7 м

Минимална озеленена площ – 50 %

При изработване и процедиране на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Вилно строителство“ за поземлен имот с идентификатор № 61813.776.172, местността „Шипоко“ 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 № 61813.776.172, местността „Шипоко“ 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 „Вилни сгради“ от Янка Иванова Панчева и Валентин Стефанов Николов с адрес: ул. „Охрид“ № 84, град Разлог, община Разлог, област Благоевград, собственици на поземлен имот с идентификатор № 61813.776.172, местността „Шипоко“ 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 № 61813.776.172, местността „Шипоко“ по одобрена КК на землището на град Разлог, община Разлог от СГКК - гр. Благоевград.
4. Нотариални актове за покупко - продажба на недвижим имот - акт № 90, том V, вх. рег. № 1563, дело 381 от 26.04.2017 год. на Краси Манев – нотариус, район на действие – Районен съд – град Разлог и нотариален акт № 61, том XXV, вх. рег. № 6828, дело 3844 от 04.12.2024 год. на Краси Манев – нотариус, район на действие – Районен съд – град Разлог, вписани в Служба по вписванията – град Разлог.



инж. Красимир Иванов Герчев
Кмет на Община Разлог

Съгласувал:

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

Съгласувал:

Елена Тумбева – Главен юрисконсулт

Изготвил:

инж. Спасимир Зеънчаров – 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, fo@razlog.bg

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

Д. Грехово
07.07.25

ОБЩИНСКИ АДМИНИСТРАТИВЕН
гр. Разлог
Н. код: 9400-893
Регистров номер на данни
06.03.25

ЗАЯВЛЕНИЕ

От *Валентин Николов*

(име, презиме, фамилия ; наименование на фирма)

представявано от

и *Янел*

Патерг

Адрес.....

ЕГН..... БУЛСТАТ..... тел. за контакт.....

Г-н Кмет,

Моля да ми бъде допуснато изработването на ОУП-ПЗ за РЧ 61813.776.172 по КК и с гр. Разлог, м. Шипок, попадащ в зона на ОУП на Разлог

Приложение: *Задание за ОУП-ПЗ*

Съгласен/на съм Община Разлог да обработва и съхранява личните ми данни, съгласно изискванията на Закона за защита на личните данни.

06.03.25 г.

гр. Разлог

С уважение:.....

О Заявявам желанието си издаденият индивидуален административен акт да бъде получен чрез следния лицензиран пощенски оператор..... на адрес..... като декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка.

Данъчни задължения към Община Разлог *80*

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

От **Янка . Панчева, Валентин** **Николов**, собственици на
поземлен имот 61813.776.172, м."Шипоко", земл. на гр.Разлог, общ.Разлог.

Обект: Изработване на ПУП – ПЗ в обхвата на ПИ 61813.776.172, м."Шипоко", 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 61813.776.172, м."Шипоко", 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 61813.776.172, м."Шипоко", 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 61813.776.172, м."Шипоко", земл. на гр.Разлог, общ.Разлог.

Поземлен имот 61813.776.172, м."Шипоко", 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 обезпеченост

Транспортен достъп – Имотът е достъпен по съществуващ полски път.

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

Възложители:.....
/Янка Панчева,/

/Валентин Николов/

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

за ПИ 61813.776.172, местн."Шипоко", 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 отреждане за "Вилно строителство" в ПИ 61813.776.172, м."Шипоко"

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр.Разлог

ЧАСТ: Архитектура

ФАЗА: Градоустройство

ПРОЕКТАНТ:

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Янк

а Панчева, Валентин

Николов

Година на проектиране: 2025г.



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-356528-04.03.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **61813.776.172**

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: **"ШИПОКО"**

Площ: **1400 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

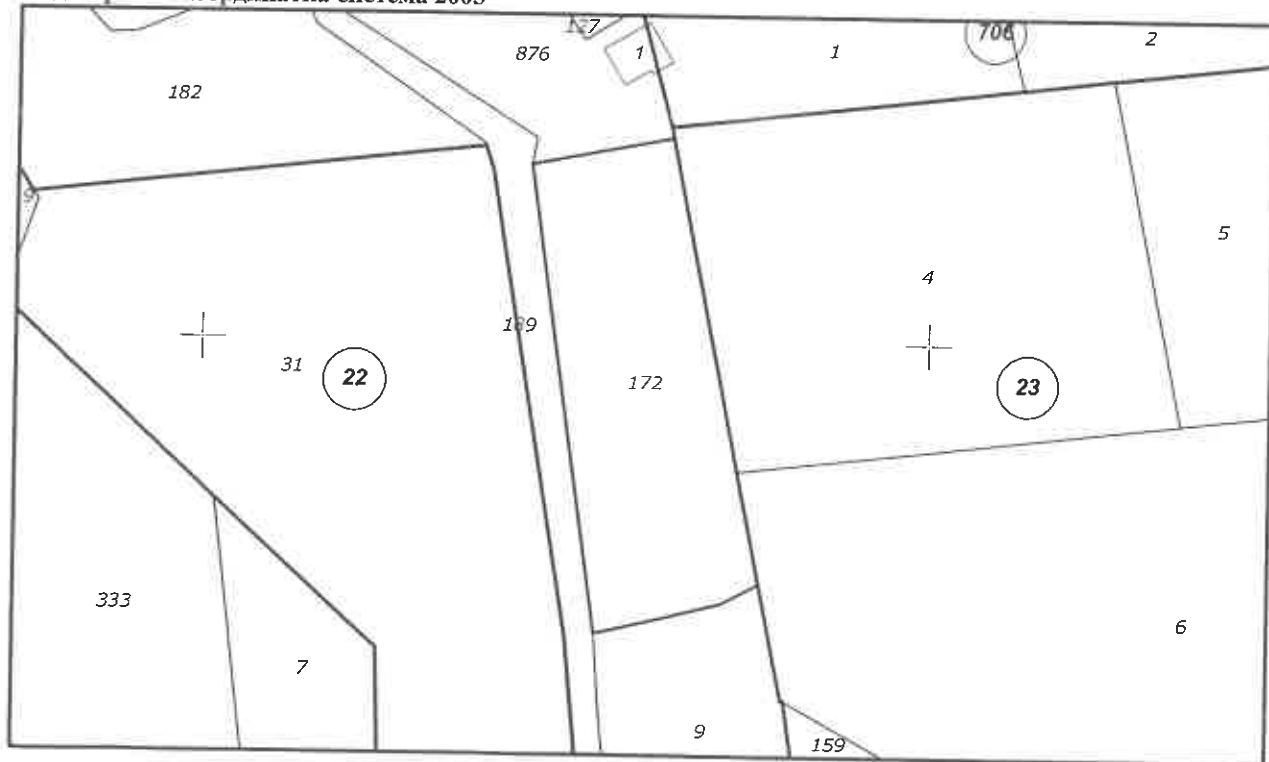
Начин на трайно ползване: **За земеделски труд и отдих (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ)**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **023016**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 61813.776.189, 61813.23.4, 61813.23.6, 61813.776.876, 61813.776.9

Скица №15-356528-04.03.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-63413-24.01.2025 г.

Код за достъп: 383d0c38bee9



Собственици по данни от КРНИ:

ЯНКА **А ПАНЧЕВА**

Ид. част 1/3 от правото на собственост

Нотариален акт № 90, том 5, рег. 1548, дело 381 от 26.04.2017г., вписан в Служба по вписванията гр.Разлог

ВАЛЕНТИН **НИКОЛОВ**

Ид. част 2/3 от правото на собственост

Нотариален акт № 61, том 25, рег. 6828, дело 3844 от 04.12.2024г., 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**

Списък на координатите на точките, определящи границите на поземления имот

Кадастрална координатна система 2005

№ на точка	X [m]	Y [m]
1	4641461.37	321963.01
2	4641462.25	321966.45
3	4641463.58	321971.66
4	4641466.42	321977.02
5	4641481.97	321973.84
6	4641528.17	321964.41
7	4641524.36	321945.04
8	4641496.01	321949.18
9	4641459.28	321954.53

Скица №15-356528-04.03.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-63413-24.01.2025 г.

Код за достъп: 383d0c38bee9

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG

O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

E=acad@cadastre.bg
04.03.2025 10:35:49

Нотариална такса по ЗНот.
Удостоверяван
материален интерес:
..... 3804.60 лв.
Пропорц. такса: 49.97 лв.
Обикн. такса: 5 лв.
Доп. такса: лв.
Всичко: 84.97 лв.
Сметка N 13874 от 2017 г.
Кв. N от г.

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията
Вх. рег. N 1563 от 26.04.2017
Акт N 90 том I дело N 3801/2017
Партидна книга: том стр. 1075/431
Такса за вписване по ЗДТ: лв.
Кв. N от 2017 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ за СОБСТВЕНОСТ, ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ, ИЗДАДЕН НА ОСНОВАНИЕ, ЧЛ. 587, АЛ. 1 ОТ ГПК,

N 155 том I рег. N 1291 дело N 144 от 2017 г.

Днес, 26.04.2017 г., двадесет и шести април, две хиляди и седемнадесета година, при мене, **КРАСИ МАНЕВ - НОТАРИУС** рег. N 061 в регистъра на Нотариалната камара, на РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, район на действие - Разложки районен съд, на основание представените ми от **РАЙНА А МАНОВА** с изд. на 04.10.2000 г., от МВР-Благоевград / безсрочна / живуща в гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград, **РАЧЕВ ДИМИТЪР** с изд. на 12.12.2001 г., от МВР-Благоевград / безсрочна / живущ в гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград, **РАЧЕВ ЯНКА** с изд. на 22.06.2010 г., от МВР-Благоевград / безсрочна / живуща в гр. Сандански, общ. Сандански, обл. Благоевград, ул. "Емануил Воскилович" № 5, вх. А, писмени доказателства и на основание чл. 587 ал. 1 от ГПК, съставих настоящият нотариален акт, с който признавам - **РАЙНА А МАНОВА, ДИМИТЪР РАЧЕВ и ЯНКА ПАНЧЕВА** за **СОБСТВЕНИЦИ** на следният недвижим имот, находящ се в землището на гр. Разлог, общ. Разлог, обл. Благоевград, при равни дялове за всеки един от тях / по 1/3 ил. ч. / а именно: -----
----- **Поземлен имот с идентификационен номер № 61813.776.172** / шестдесет и една хиляди, осемстотин и тринадесет, точка, седемстотин седемдесет и шест, точка, сто седемдесет и две /, находящ се в местността "ШИПОКО", в землището на гр. Разлог, община Разлог, област Благоевград, по кадастрална карта, одобрена със Заповед РД № 18-33/15.05.2006 г. на ИД на АК, последно изменение със Заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, вписан с административен адрес - гр. Разлог, местност "ШИПОКО" с площ от 1400 кв.м. / хиляда и четиристотин квадратни метра /, с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - За земеделски труд и отпих (съгласно § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ), категория на земята при неполивни условия: 9 / девета /, номер по преходен план: 023016, при настоящи съседни на имота по скица № 15-73766-21.02.2017 г. издадена от СГКК-Благоевград: имот с № 61813.776.9, имот с № 61813.23.6, имот с № 61813.23.4, имот с № 61813.776.876, имот с № 61813.776.189. -----
----- Данъчната оценка на описаният имот, възлиза на 3804.60 лв. / три хиляди

осемстотин и четири лева и шестдесет стотинки/-----

---За съставянето на акта се представиха следните писмени доказателства: Скица
изпалена от АГКК гр.Благоенград, удостоверение за данъчна оценка №
5108000258/27.02.2017 г., изд. от Община-Разлог, Удостоверение № АД-06-
0043/19.01.2017 г. от ОСЗ гр.Разлог, Удостоверение за наследници, изд. от
общ.Разлог, Заповед № РД-16-1012/28.11.2016 г. на общ.Разлог, платежни документи
и квитанция за платена нотариална такса и държавна такса за вписване.-----

НОТАРИУС:

<u>Нотариална такса по ЗНот.</u> <u>Удостоверяван</u> <u>материален интерес:</u> 2 600.70 лв.	<u>Вписване по ЗС/ПВ</u> <u>Служба по вписванията</u> Вх. рег. № <u>6320</u> от <u>04.12.2024</u> г. Акт № <u>1</u> том <u>1</u> дело № <u>5879</u> г. Партидна книга том <u>1</u> стр. <u>1</u> Такса за вписване по ЗДТ: <u>1000</u> лв. Кв. N <u>1006</u> от <u>2024</u> г.
Пропорц. такса: <u>64.31</u> лв. Обикн. такса: <u>1</u> лв. Доп. такса: <u>-</u> лв. Всичко: <u>41.31</u> лв. Сметка N <u>24470</u> от <u>2024</u> г. Кв. N <u>1006</u> от <u>2024</u> г.	СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: 

НОТАРИАЛЕН АКТ

За

ДАРЕНИЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 46 том VI рег. № 8942 дело № 996 от 2024 г.

Днес, 04.12.2024 г., (четвърти декември / две хиляди двалесет и четвърта година) при мене **ТОДОР МАНЕВ** – помощник-нотариус по заместване при **КРАСИ МАНЕВ**, нотариус с район на действие Районен съд – гр. Разлог, вписан в регистъра на Нотариалната камара на Р.България под № 061 (нула шестдесет и едно) /съгласно Заповед на министъра на правосъдието № СД-05-197/14.10.2024 г./, в кантората на нотариуса в грал Разлог,

явиха: **ВАЛЕНТИН НИКОЛОВ**, с постоянен адрес гр.Разлог, общ.Разлог, обл.Благоевград, ул.Охрид №84, с лична карта № 651475654, издадена на 31.01.2022г. от МВР – Благоевград, действащ в качеството си на пълномощник на **МАРГАРИТА НИКОЛОВА**, с постоянен адрес гр.Разлог, общ.Разлог, обл.Благоевград, с лична карта № 648937106, издадена на 26.03.2020г. от МВР – Благоевград, редовно упълномощен съгласно пълномощно с рег.№6193 и рег.№6194 том 2 акт №35 от 28.08.2024г. на помощник нотариус по заместване Тодор Манев при нотариус Краси Манев с рег.№061 при РС Разлог, за заверка на подпис и съдържание, от една страна като **ЛАРИТЕЛ**, и **ВАЛЕНТИН НИКОЛОВ**, с постоянен адрес гр.Разлог, общ.Разлог, обл.Благоевград, с лична карта № 3Р – Благоевград, от друга страна като **ДАГЕЛ**, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор за дарение на идеални части от недвижим имот, находящ се в землището на гр.Разлог, общ.Разлог, обл.Благоевград, а именно:-----

И. МАРГАРИТА НИКОЛОВА, действаща чрез
пълномощника си ВАЛЕНТИН НИКОЛОВ, дарява на
сина си ВАЛЕНТИН НИКОЛОВ следните свои
собствени идеални части от недвижим имот, описан по долгу, а именно:
-----2/3 - /две трети/ идеални части от Поземлен имот с
идентификатор № 61813.776.172 /шестдесет и една хиляди
осемстотин и тринадесет, точка, седемстотин седемдесет и
шест, точка, сто седемдесет и две/, гр.Разлог, общ.Разлог,
област Благоевград, по кадастрална карта и кадастралните
регистри, одобрени със Заповед РД № 18-33/15.05.2006г. на
ИД на АК, последно изменение на кадастрална карта и
кадастралните регистри, засягащо ПИ е от 23.08.2024г., с
адрес на ПИ – гр.Разлог, м.Шипоко, с площ за целият имот от
1400 кв.м. /хиляда и четиристотин квадратни метра/, с трайно
предназначение на територията – Земеделска, начин на трайно
ползване – за земеделски труд и отдиш /съгласно § 4
ПЗРЗСПЗЗ/, категория на земята: 9/девета/, номер по
предходен план: 023016, при съседни на имота по скица №15-
868108/26.08.2024г., издадена от СГКК-Благоевград:
поземлени имоти с номера: №61813.776.9, №61813.23.6;
№61813.23.4; №61813.776.876, №61813.776.189,-----
----Данъчната оценка на описаните идеални части от имота е
2 600.70 лева /две хиляди и шестстотин лева и седемдесет
стотинки/, съгласно Удостоверение с Изх. № 5108002240 от
22.08.2024г. издалено от Община Разлог, Дирекция
„Приходи”.-----
---- Дареният ВАЛЕНТИН НИКОЛОВ заяви, че е
съгласен и приема с благодарност дарението на описаните в пункт
първи идеални части от недвижим имот, находящ се в землището на
гр.Разлог, общ.Разлог, обл.Благоевград.-----
---- След като се уверих, че дарителката МАРГАРИТА
НИКОЛОВА е собственик на описаните в пункт първи от настоящия
договор идеални части от недвижимият имот и че са спазени особените
изисквания на закона, и след като изясних на страните последиците от
сключената между тях сделка - във връзка с
съставих този нотариален акт, който се прочете на страните и след
одобрението му, се подписа от тях, като изписаха трите си пълни имена
без съкращения, и от мен – ПОМОЩНИК-НОТАРИУС.-----
При съставянето на акта се представиха следните документи:
Нотариален акт №90 том 5, дело 381, вх.рег.№1563 от 26.04.2017г. на
СВ към РС Разлог, Нотариален акт №26 том 6, дело 708, вх.рег.№1809
от 19.05.2017г. на СВ към РС Разлог, Нотариален акт №54 том 14, дело
1879, вх.рег.№4078 от 02.08.2021г. на СВ към РС Разлог, Скица на

РИУС
Краси
МАРИ
АИКТ

НОТАРИУС

имота изладена от СГКК гр.Благоевград и удостоверение за
характеристики на поземлен имот в Земеделска територия;
Удостоверение на Община Разлог за данъчна оценка. Пълномощно.
Декларации по особените изисквания на закона и квитанции за платени
държавни, местни и нотариални такси приложени по нотариалното
дело.

ЗА ДАРИТЕЛ:

/пълномощник/

ДАРЕН:

ПОМОЩНИК-НОТАРИУС
ПО ЗАМЕСТВАНЕ.

ПРИХОДЕН КАСОВ ОРДЕР

номер: 0000076545

дата: 06.03.2025 г.

Организация: Община Разлог адрес: ул. "Стефан Стамболов" N1
 БУЛСТАТ 000024948 МОЛ инж. Красимир Герчев

да се приеме от: Валентин
 ЕГН

Николов адрес: Разлог,

Плащане на такси

N	Наименование на стоката/услугата.	Мярка	Кол.	Ед.цена	Стойност	ДДС%
1	Допускане изработване на ПУП - 94 00-893		1.000		80.00	

словом: осемдесет лева

сума:

ДДС:

всичко:

80.00 лв.

0.00 лв.

80.00 лв.

Начин на плащане: В брой.

Платено от:

/Валентин

Николов/

Съставил:

Прешелкова/