



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. № 6100-384/02.09.25

Срок на изпълнение

До
Председателя на Общински
съвет гр. Разлог

ДОКЛАД

от инж. Красимир Иванов Герчев – Кмет на Община Разлог

ОТНОСНО: Одобряване проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по одобрена КК и КР план на град Разлог, община Разлог.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Внасям предложение за одобряване проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по одобрена КК и КР план на град Разлог, община Разлог, по реда на чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Съгласно действащ /ОУП/ на Община Разлог имота е отразен в зона „Осз“ – озеленена територия за спорт и развлечение.

Във връзка с инвестиционните намерения на собственика за обособяване на отделен имот за изграждане на жилищни сгради е необходима промяна на устройствената зона от „Осз“ в „Жм“ за поземлен имот с идентификатор № 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по одобрена КК и КР план на град Разлог, община Разлог и изменение на ОУП на Община Разлог.

Съгласно действащ /ОУП/ на Община Разлог поземления имот граничи с устройствена зона „Жм“ – жилищно зона с преобладаващо застрояване с малка височина и зона „Осз“ – озеленена територия за спорт и развлечение, поради което е допустимо за поземлен имот с идентификатор № 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по одобрена КК и КР план на град Разлог, община Разлог в ОУП да се установи устройствена зона „Жм“ – жилищно зона с преобладаващо застрояване с малка височина.

Предложеният за одобряване проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по одобрена КК и КР план на град Разлог, община Разлог е разрешен от Общински съвет – Разлог с Решение № 8 от Протокол № 1 от 30.01.2025г.

С Решение № БД – ЕО – 29/ 2025 г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на РИОСВ – Благоевград е съгласуван проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по одобрена КК и КР план на град Разлог, община Разлог.

На 01.08.2025г. от 14.00 часа в сградата на Община Разлог на ул. „Стефан Стамболов“ № 1, III – ти етаж, стая № 305 бе организирано и проведено обществено обсъждане на проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог

Надежда Накова – специална инспекция „УТСПП“

ПРОТОКОЛ

от обществено обсъждане на проект за изменение на Общия устройствен план на община Разлог, област Благоевград, град Разлог, община Разлог, област Благоевград за поземлен имот с идентификатор 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по КККР на град Разлог, община Разлог

Днес, 01.08.2025г., от 15:00. часа, в стая 305, сградата на община Разлог на ул. „Стефан Стамболов“ № 1, 3 – ти етаж на основание чл.127, ал.1 от ЗУТ, се проведе обществено обсъждане на проект за изменение на Общия устройствен план на община Разлог за поземлен имот с идентификатор 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по КККР на град Разлог, община Разлог, област Благоевград, Административен адрес: ул. „Цар Самуил“ № 1, град Разлог, община Разлог, област Благоевград

На обсъждането присъстваха:

- **Представител на възложителя** – община Разлог
Арх. Илиана Аврамова – Главен архитект на община Разлог
Инж. Румен Джамбазки – Директор на Дирекция „УТСПП“ в община Разлог
- **Представител на изпълнителя на проекта** за проект за изменение на Общия устройствен план на община Разлог за поземлен имот с идентификатор 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по КККР на град Разлог, община Разлог, област Благоевград, Административен адрес: ул. „Цар Самуил“ № 1, град Разлог, община Разлог, област Благоевград – нямаше представители на общественото обсъждане.
- **Представители на заинтересованите ведомства** – нямаше представители на общественото обсъждане. Получени становища от контролни и експлоатационни органи и дружества: РИОСВ – град Благоевград, Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“, „ВиК“ ЕООД – град Благоевград, „ЕРМ Запад“ ЕАД, РСПБЗН – град Разлог.
- **Граждани и медии** – нямаше представители, както и постъпили отрицателни коментари, мнения и жалби по така изготвения проект за изменение на Общия устройствен план на община Разлог за поземлен имот с идентификатор

61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по КККР на град Разлог, община Разлог, област Благоевград, Административен адрес: _____, град Разлог, община Разлог, област Благоевград в определения срок за провеждане са консултации и изразяване на становище.

Общественото обсъждане бе открито и ръководено от инж. Румен Джамбазки – Директор на Дирекция „УТСПП“ в община Разлог за протоколчик бе определена Стефка Асенова – Специалист в Дирекция „УТСПП“ в община Разлог.

Общественото обсъждане протече при следния дневен ред:

1. Откриване
2. Доклад на целта и мотивите за изменение на Общия устройствен план на община Разлог за поземлен имот с идентификатор 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по КККР на град Разлог, община Разлог, област Благоевград, Административен адрес: ул. _____, град Разлог, община Разлог, област Благоевград
3. Въпроси, мнения, становища и коментarii.

По точка 1:

Общественото обсъждане беше открито от инж. Румен Джамбазки – Директор на Дирекция „УТСПП“ в община Разлог с решения за мотивите и хода на процедиране на частичното изменение.

По точка 2:

Думата бе дадена на арх. Илиана Аврамова – Главен архитект на община Разлог, която представи:

- Мотивите за необходимостта от изработване на проекта, а именно:
Съгласно действащия Общия устройствен план на община Разлог поземлен имот с идентификатор 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по КККР на град Разлог, община Разлог, област Благоевград, Административен адрес: _____, град Разлог, община Разлог, област Благоевград фигурира, като Начин на трайно ползване: Незастроен имот за спортен обект, с Решение № 8 от Протокол № 1 от редовно заседание на Общински съвет – град Разлог от 30.01.2025г. се допуска изменението за зона „Жм“ с отреждане за „Жилищно

строителство“. Поземлен имот с идентификатор 61813.759.318, УПИ II-1329, кв.69 по КKKP на град Разлог, община Разлог, област Благоевград,

Административен адрес: град Разлог, община Разлог, област Благоевград е частна собственост на „МЕСТА ПРОПЪРТИС“ ЕООД, ЕИК 101154041, Седалище и адрес на управление: област София, община Столична, район „Триадица“, град София.

– Георги Калоянов.

- Основание за изменение на Общ устройствен план на община Разлог е по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с чл.109, ал.1, т.3, чл.110, ал.1, т.3 и чл.125, ал.1 и ал.2 от ЗУТ и чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА

- Проектно решение

По точка 3:

инж. Румен Джамбазки – Директор на Дирекция „УТСПП“ в община Разлог даде на присъстващите за въпроси, становища и предложения.

Отрицателни коментари, мнения и жалби по така изготвения проект за частично изменение на Общия устройствен план на община Разлог не бяха направени.

Поради липса на други въпроси и изказвания общественото обсъждане беше закрито на 01.08.2025г. около 16:00 часа.

Към протокола е приложен присъствен списък на участниците в общественото обсъждане.

ЗА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

арх. Илиана Аврамова

Главен архитект на Община Разлог

Протоколчик:

Стефка Асенова

Специалист в дирекция „УТСПП“ в Община Разлог.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

I. Основания за проектиране

Проектът за ПУП-изменение на ОУП на Община Разлог е изработен на основание на Задание на Възложителя и във връзка с инвестиционните намерение на собственика на ПИ с идент. 61813.759.318 по КККР на гр. Разлог

II. Обхват на проекта

Изработен е ПУП-изменение на ОУП на основание чл. 125 (1) (2) и чл.134 (1) т.1 от ЗУТ, във връзка с промяна на обществено-политическите и устройствените условия, при които е съставен действащия ОУП, както и заявени инвестиционни намерения за изграждане на комплекс от многофамилни жилищни сгради, се налага да бъде изработен проект за изменение на ОУП в обхвата на ПИ с идент. 61813.759.318 по КККР на гр. Разлог, общ. Разлог.

Заявените инвестиционни намерения на Собственика на ПИ с идент. 61813.759.318 предвиждат изграждането на модерен комплекс от малкоетажни многофамилни жилищни сгради и възстановителен център, с подземен паркинг, спортна площадка със свободен достъп и озеленяване.

ПУП-изменение на ОУП:

В действащия ОУП на общ. Разлог имотът е отразен както следва:

-ПИ с идент. 61813.759.318 – попада в устройствена зона „Озс“ (озеленена територия за спорт и развлечения), със следните устройствени показатели

-Озеленяване – 20%, съгл. чл.33 (2) от Наредба №7 към ЗУТ

-Отреждане – за покрити и открити обекти за спортни дейности

Предвид гореизложеното следва да се изработи проект за ПУП-изменение на ОУП на Община Разлог, съгласно чл.134 (1) т.1 от ЗУТ, на основание на възникнала устройствена необходимост.

С проекта се предвижда отреждане на горепосочения имот за „Жилищно строителство“, при спазване на параметрите на устройствена зона „Жм“ - жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина, а именно:

Плътност на застрояване	до 60%
Кинт.	до 1.20

Н кота корниз 10 м
Минимална озеленена площ 40%

III. Инфраструктурна обезпеченост

Транспортен достъп:

Транспортният достъп до имота се осъществява по съществуваща пътна инфраструктура, а именно – от юг и от изток. От север имотът граничи с р. „Бяла река“, а от запад – с имота на спортна зала „Септември“.

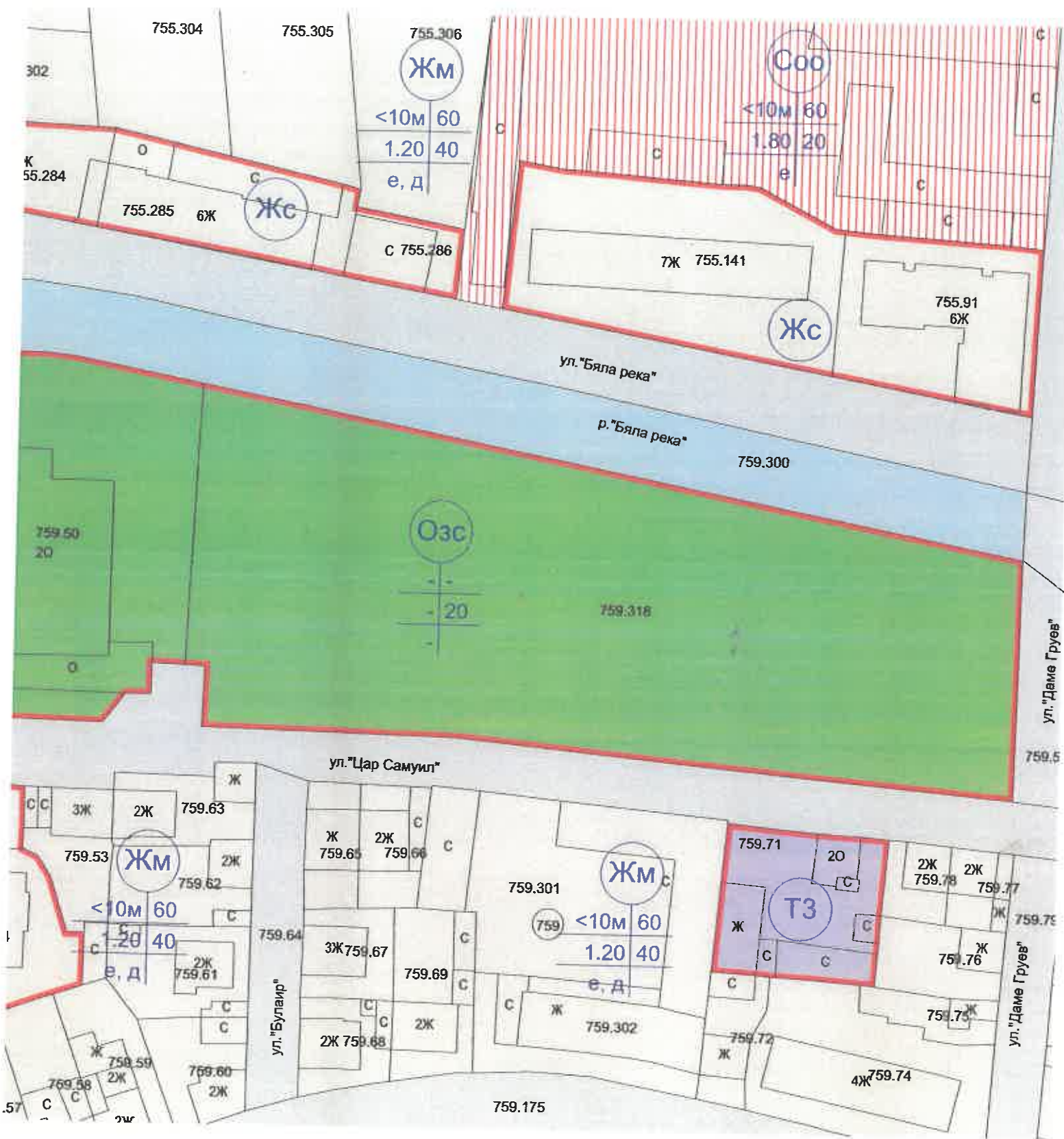
ВиК мрежи и съоръжения – предстои да се изградят съобразно предписанията на експлоатационното дружество.

Ел.захранване – предстои да бъде изградено съобразно предписанията на експлоатационното дружество.

Изготвил:

ИЗДАВАЩА СЕ
ДАТА..... ПОДПИС.....
/ арх. Иван Халев /

ПУП - изменение на
(ПИ с идент. 61813.759.)



Извадка от действащ ОУП на Община Разлог