



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. № 6100-444/10.10.2025г.

Срок за 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 № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог.

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

Със заявление с вх.№ 70.00-1307/10.07.2024г. „Обединена Българска Банка“АД е заявило искане за допускане изработване на проект за изменение на ОУП. Предложеният за одобряване проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог е разрешен от Общински съвет – Разлог с Решение № 231 по протокол № 7 от 25.07.2024 г., след което са проведени необходимите съгласувания с институции, от които имат положителни становища.

С искане с вх.№ 70.00-949/04.06.2025г. „Обединена Българска Банка“АД е заявило искане за одобрение ПУП-Проект за изменение на ОУП, във връзка с което внасям предложение за одобряване проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог, по реда на чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Предвид бурния икономически растеж в района, необходимостта от обекти за обитаване нараства, което обуславя инвестиционните намерения на собственика за обособяване на отделни имоти за изграждане на едноетажни жилищни сгради е необходима промяна на устройствената зона от „Од“ в „Ок“ за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местн. „Църнако“, землището на град Разлог, община Разлог и изменение на ОУП на Община Разлог.

Имотът не попада в граници на защитени територии по смисъла на Закон за защитените територии и в границите на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие.

Съгласно действащ /ОУП/ на Община Разлог поземления имот граничи с устройствена зона „Од“ – зона за други рекреации - голф игрище и селище и зона „Ок“ – рекреационна устройствена зона за курортни и рекреационни дейности, поради което е допустимо за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог в ОУП да се установи устройствена зона „Ок“ – рекреационна устройствена зона за курортни и рекреационни дейности.

С Решение № БД – ЕО – 07 / 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 № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище 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 за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог на основание чл. 127, ал. (1) от ЗУТ.

Проектът за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог се разгледа на заседание на ОБЕСУТ (Протокол № 10 / 29.08.2025 г., Решение № 7). ОБЕСУТ прие становище, с което предлага на Кмета на Община Разлог да предложи на Общински съвет – град Разлог да одобри представения проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог.

Изхождайки от гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 103, ал. 1, т. 1, чл. 106 и чл. 127, ал. 1, ал. 3 и ал. 6 от ЗУТ и чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, предлагам Общинския съвет да вземе следното:

РЕШЕНИЕ

1. Общински съвет град Разлог одобрява проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог, като се установи устройствена зона „Ок“ – рекреационна устройствена зона за курортни и рекреационни дейности.

2. Възлага на Кмета на Община Разлог да извърши последващите действия, съгласно действащата нормативна уредба.

МОТИВИ: Настоящото Решение се прие на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 103, ал. 1, т. 1; чл. 106; чл. 127, ал. 1, ал. 3 и ал. 6 и чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Като взе предвид наличието на условия по чл. 134, ал. 1, т. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за изменение на действащия ОУП в землището на гр.Разлог, община Разлог и в предвид бурния икономически растеж в района, необходимостта от обекти за обитаване нараства, което обуславя инвестиционните намерения на собственика за обособяване на отделни имоти за изграждане на едноетажни жилищни сгради.

Приложение:

1. ПУП-проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог.
2. Протокол от обществено обсъждане.
3. Решение № 231 по протокол № 7 от 25.07.2024 г. на Общински съвет – Разлог.

инж. Красимир Герчев
Кмет на Община Разлог



Съгласувал:

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

Съгласувал:

Елена Тумбева – главен юрист/консулт

Изготвил:

Надежда Накова – специалист в дирекция „УТСПП“

ПРОТОКОЛ

от обществено обсъждане на Проект за изменение на Общият устройствен план(ОУП)на Община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност "Църнако", поодобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог.

Днес, 01.08.2025 г., от 14,00 часа, в стая 305, сграда 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 № 61813.559.525, местност "Църнако", землище на град Разлог, община Разлог.

На обсъждането присъстваха:

Представители на възложителя - община Разлог:

- арх. Илиана Аврамова – Главен архитект на Община Разлог;
- инж. Румен Джамбазки - директор на дирекция „УТСПП“ в Община Разлог;

-Представители на изпълнителя на проекта за изменение на Общият устройствен план на община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност "Църнако", землище на град Разлог, община Разлог.

- Представители на заинтересовани ведомства - нямаше представители на общественото обсъждане. Получени са писмени становища от РИОСВ - Благоевград към Министерството на околната среда и водите.

- Граждани и медии - нямаше представители, както и постъпили отрицателни коментари, мнения и жалби по така изготвения проект за изменение на действащия Общ устройствен план на община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църнако“, землище на град Разлог, община Разлог в определения срок за провеждане на консултации и изразяване на становище.

Общественото обсъждане бе открито и ръководено от арх. Илиана Аврамова – Главен архитект на Община Разлог, за протоколчик бе определен 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 Общият устройствен план на община Разлог за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност "Църнако", землище на град Разлог, община Разлог

3. Въпроси, мнения, становища и коментари.

- По точка първа: общественото обсъждане беше открито от арх. Илиана Аврамова с разяснения за мотивите и хода на процедиране на изменението на Общият устройствен план.

- По точка втора: думата бе дадена на арх. Илиана Аврамова, която представи:
- мотивите за необходимостта от изработване на проекта, а именно:

Съгласно действащ /ОУП/ на Община Разлог имота е отразен в зона „Од“. Във връзка с инвестиционните намерения на собственика за обособяване на 40 отделни имота за изграждане на едноетажни жилищни сгради е необходима промяна на устройствената зона от „Од“ в „Ок“ : поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местн. „Църнако“, землището на град Разлог, община Разлог и изменение на ОУП на Община Разлог.

Съгласно действащ /ОУП/ на Община Разлог поземления имот граничи с устройствена зона „Од“ – зона за други реакции – голф игрище и селище и зона „Ок“ – рекреационна устройствена зона за курортни и рекреационни дейности, поради което е допустимо за поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църнако“ по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог в ОУП да се установи устройствена зона „Ок“ – рекреационна устройствена зона за курортни и реакционни дейности.

- 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

- проектното решение.

По точка трета: Стефка Асенова даде думата на присъстващите за въпроси, становища и предложения:

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

Поради липса на други въпроси и изказвания общественото обсъждане беше закрито на 05.08.2025 г. около 15:00 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.

ПРОЕКТ

ОБЕКТ: ПУП – Проект за изменение на ОУП
на Община Разлог за ПИ
61813.559.525, местн. "Църнако",
земл. на гр. Разлог, общ. Разлог

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр. Разлог,
общ. Разлог

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Кмет на Община Разлог –
инж. Красимир Герчев

ЧАСТ: Архитектура

ФАЗА: Градоустройство

ГОДИНА: 2024г.

 ПЛЪН ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
ПО УСТРОИСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ
ТОДОРОВА ЯНЧО
рег. №
04331
Проектант
/урб. П. Янчовичина/

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГРАД РАЗЛОГ
ПРОТОКОЛ

№ 7

От редовно заседание на Общински съвет - гр. Разлог, проведен
25.07.2024 година.

ДНЕВЕН РЕД:

8. Доклад № 61.00 – 386/17.07.2024 год. от инж. Красимир Герчев – Кмет на Общ.
Разлог, относно: Допускане изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Общ.
Разлог в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525, местност „Църна
Разлог по одобрена КК и КР на землище на град Разлог, община Разлог, по КК и КР на град Разл
община Разлог, на основание чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с чл. 109, ал. 1, т. 3, чл. 110,
1, т. 3 и чл. 125, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА.

...
След станалите разисквания и направени предложения, на основание чл. 134, ал.
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. 2
ал. 1, т. 11 от ЗМСМА и чл.21, ал.2 от ЗМСМА с 15 гласа „ЗА“ и 2 гласа „ВЪЗДЪРЖА
СЕ“ от гласували 17 общински съветници, ОбС прие

РЕШЕНИЕ № 231

1. Разрешава изработване на проект за изменение на Общ устройствен план н
Община Разлог в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 61813.559.525
местн."Църнако", землището на град Разлог, община Разлог, при спазване на
ограничителните линии на застрояване и устройствените показатели за зона „Ок“:

Плътност на застрояване – 30 %

Кинт – 0,9

Нкк – 10 м

2. Одобрява задание за изработване на проект за изменение на Общият устройствен
план /ОУП/ на Община Разлог в обхвата на поземлен имот ПИ 61813.559.525,
местн."Църнако", землището на град Разлог, община Разлог.

МОТИВИ: Настоящото Решение се прие на основание чл.134, ал.1, т.1, във връзка
с чл.127, ал.6, 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. Като взе предвид: инвестиционните намерения на собственика за
обособяване на отделни имоти за изграждане на едноетажни жилищни сгради и постъпило
искане с вх. № 70.00 - 1307 / 10.07.2024 год. от „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД,
ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление – гр. София, район „Триадица“, бул.
представявано от Теодор Валентинов Маринов – изпълнителен
директор и Христина Атанасова Филипова - прокурист, собственик на гореописаният
поземлен имот в местност „Църнако“ землище на град Разлог, община Разлог, по КК и КР
на град Разлог, община Разлог за допускане изменение на Общият устройствен план /ОУП/
на Община Разлог в обхвата на гореописания поземлен имот.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
адв. Иван Йорданов Димитров

