



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 номер и дата
Вх. № 6700 - 447/10. 10. 2025г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ ГР.РАЗЛОГ

ДОКЛАД

от инж. Красимир Иванов Герчев – Кмет на Община Разлог

ОТНОСНО: Допускане за изработване на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Крайпътен обслужващ обект-Магазин, кафе и паркинг“ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 02960.203.3, местността „Ганджова буга“, землище на с.Бачево, община Разлог

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

Постъпило е искане с вх. № 9400-3674/09.09.2025 год. от Иван Кърджиев, с адрес, с.Бачево, общ.Разлог, обл.Благоевград, собственик на поземлен имот с идентификатор № 02960.203.3, местността „Ганджова буга“, землище на с.Бачево, община Разлог за допускане изработване на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Крайпътен обслужващ обект-Магазин, кафе и паркинг“ в обхвата на поземлен имот № 02960.203.3, местността „Ганджова буга“ по одобрена КК и КР на землище на с.Бачево, община Разлог.

Имотът граничи с път от общинската пътна мрежа и е възможно да промени предназначението си за крайпътен обслужващ обект, съгласно чл. 19, ал. 3, т.1 и чл. 19, ал. 4 от Правила и нормативи за прилагане на Общия Устройствен План на община Разлог.

Изохождайки 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 „Крайпътен обслужващ обект-Магазин, кафе и паркинг“ в обхвата на поземлен имот № 02960.203.3, местността „Ганджова буга“ на землище на с.Бачево, община Разлог, при спазване на ограничителните линии на застрояване и устройствените показатели:

Плътност на застрояване – до 40%

Кинт – до 0,8

Нкк – 7,5 м.

Мин. озеленена площ – 60 %

При изработване и процедиране на ПУП – ПЗ - план за застрояване с отреждане за „Крайпътен обслужващ обект-Магазин, кафе и паркинг“ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 02960.203.3, местността „Ганджова буга“, землище на с.Бачево, 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 „Крайпътен обслужващ обект-Магазин, кафе и паркинг“ в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 02960.203.3, местността „Ганджова буга“, землище на с.Бачево, 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 „Крайпътен обслужващ обект-Магазин, кафе и паркинг“ от Иван Кърджиев, с адрес, с.Бачево, общ.Разлог, обл.Благоевград, собственик на поземлен имот с идентификатор № 02960.203.3, местността „Ганджова буга“, землище на с.Бачево.

Приложение:

1. Предложение за изработване на ПУП – План за застрояване.
2. Задание за проектиране на ПУП – ПЗ.
3. Скица на поземлен имот с идентификатор № 02960.203.3, местността „Ганджова буга“, землище на с.Бачево, община Разлог от СГКК - гр. Благоевград.
4. Документ за собственост – Нотариален акт № 120, том IV, дело № 530, вх. рег. № 1192 от 10.03.2025 год. вписан в СВ – Разлог.

инж. Красимир Герчев
Кмет на Община Разлог

Съгласувал:

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

Съгласувал:

Елена Тумбева – Главен юрисконсулт

Изготвил:

Надежда Накова - Специален директор „УТСПП“



ОБЩИНА

РАЗЛОГ

2760 Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, тел: 0747/800

факс: 0747/80081, ob_razlog@bcme

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА РАЗЛОГ

ЗАЯВЛЕНИЕ

ЗА ИЗДАВАНЕ РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

- ☒ ПУП за част от населено място в обхват до един квартал (чл.124а, ал.2 от ЗУТ)
- ☐ ПУП за един или група поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии (чл.124а ал.1 от ЗУТ)
- ☐ ПУП за населено място или част от населено място над един кварта (чл.124а, ал.1 от ЗУТ)

От Иван

Име, презиме, фамилия : наименование на фирма/

представявано от

Адрес с. Базево

гр./с.ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.,

ЕГН

БУЛСТАТ

Тел. за контакт

Моля да ми бъде разрешено изработването на подробен устройствен план на поземлен имот (и) № 02960. 203. 3 по плана на гр.(с.) Базево намиращи се на адрес: с. Базево местнос "Ганджова Буга"

ПРИЛАГАМ СЛЕДНИТЕ ДОКУМЕНТИ:

- ☐ Скица за имота
- ☐ Документ за собственост - нотариален акт, Решение на общинска служба „Земеделие“, съдебно решение, делбен протокол и др.
- ☐ Задание по чл.125 от ЗУТ
- ☐ Документ за платена такса
- ☐ CAD файл на цифров носител по Българска геодезическа система 2005" (БГС 2005)

Заявявам желанието си издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:

- ☐ Чрез лицензиран пощенски оператор

адрес:

....., като декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка, платими при получаването му за вътрешни пощенски пратки, и съм съгласен документите да бъдат пренасяни за служебни цели.

- ☐ лично /на гишето за административно обслужване/
- ☐ по електронен път на е - mail

Цена: 100 лв.

Община Разлог

Банкова сметка : BG63FINV91508413141314,

Банка: Първа инвестиционна банка АД – Клон Благоевград, офис Разлог

Вид плащане: 448001- такса за технически услуги

BIC: FINVBGSF,

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

С уважение:

Иван Кореичев
на е-mail: fo@razlog.bg

ЗАБЕЛЕЖКА: Заявлението може да бъде представено на гише, по пощата или по електронен път на е-mail: fo@razlog.bg

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ ПО ЧЛ.125 ОТ ЗУТ

От Иван Кърджиев, собственик на поземлен имот 02960.203.3, м."Ганджова буга", земл.на с. Бачево, общ.Разлог.

Обект: Изработване на ПУП – ПЗ в обхвата на поземлен имот 02960.203.3 м."Ганджова буга", земл.на с. Бачево, 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 02960.203.3, м."Ганджова буга", земл.на с. Бачево, общ.Разлог за „Крайпътен обслужващ обект – магазин, кафе и паркинг“.

1.Обосновка на необходимостта от ПУП-ПЗ

Във връзка с инвестиционните намерения на собственика е необходима промяна на предназначението на земята за поземлен имот 02960.203.3, м."Ганджова буга", земл.на с. Бачево, общ.Разлог по реда на чл.59, ал.1 от ЗУТ.

2.Устройствени предвиждания за зоната, в която попада поземлен имот 02960.203.3, м."Ганджова буга", земл.на с. Бачево, общ.Разлог.

Имотът граничи с IV-токласен път от общинската пътна мрежа и е възможно да промени предназначението си за крайпътен обслужващ обект, съгласно правилата и нормативите на ОУП на община Разлог.

3. Предвиждания на ПУП и устройствени показатели:

При изработване на ПУП - ПЗ да се определи конкретен режим на устройство за „Крайпътен обслужващ обект – Магазин, кафе и паркинг“.

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:

Плътност на застрояване - до 40 %

Кинт – до 0,8

Нкк – 7,5м

Минимална озеленена площ – 60%

4. Инфраструктурна обезпеченост

Транспортен достъп – Имотът е достъпен чрез IV-токласен път от общинската пътна мрежа и съществуващ полски път.

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

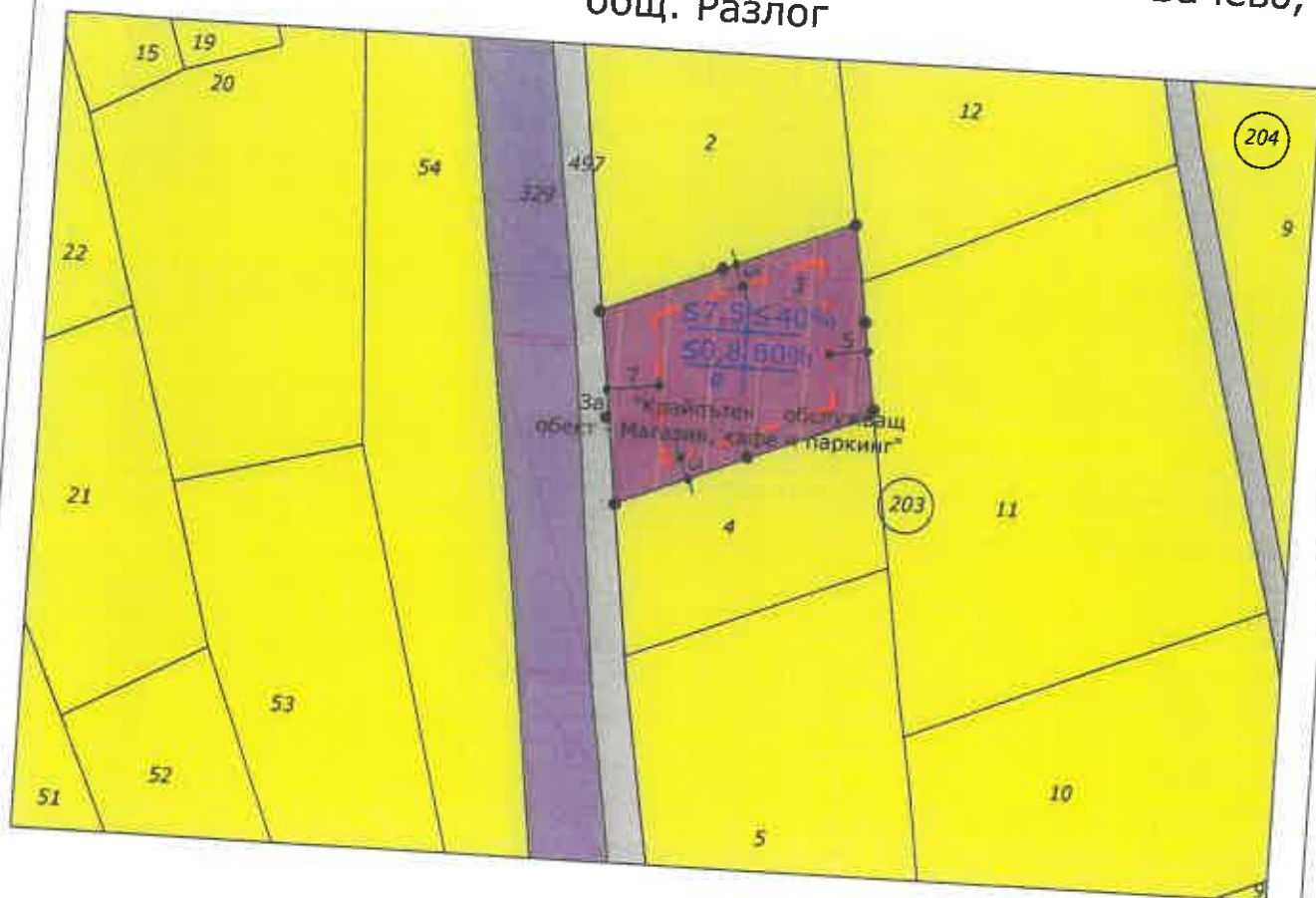
Възложител:

/Иван

Кърджиев/

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

за ПИ 02960.203.3, м."Ганджова буга", земл. на с. Бачево,
общ. Разлог



М 1:1000

- Крайпътни обслужващи обекти
- Земеделски територии
- Общински път
- Ограничителни линии на застрояване
- Граница на промяна на режим на устройство и застрояване
- Полски път

Устройствена зона	(Височина - м)			Градоустр. параметри		Начин на застрояване	
	Задължителна	Максимална	Възможна	Плътност на застрояване	Кинт	Максимална озеленена площ	Свободно
		≤ 7,5		40%	0,8	60%	е
							Свързано в два съседни имота
							Свързано



ОБЕКТ: ПУП : ПЗ с отрездане за "Крайпътен обслужващ обект - Магазин, кафе и паркинг" в ПИ 02960.203.3, м."Ганджова буга", земл.на с. Бачево

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: село Бачево, общ. Разлог

ЧАСТ: Архитектура

ФАЗА: Градоустройство

ПРОЕКТАНТ: у.р.б.П.Янчовичина

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Иван Славчов Кърджиев

Година на проектиране: 2025г.



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

стр. 1 от 2

№15-1214135-22.07.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 02960.203.3

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бачево, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-1327/24.07.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

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

Адрес на поземления имот: с. Бачево

Местност: "ГАНДЖОВА БУГА"

Площ: 900 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земделска

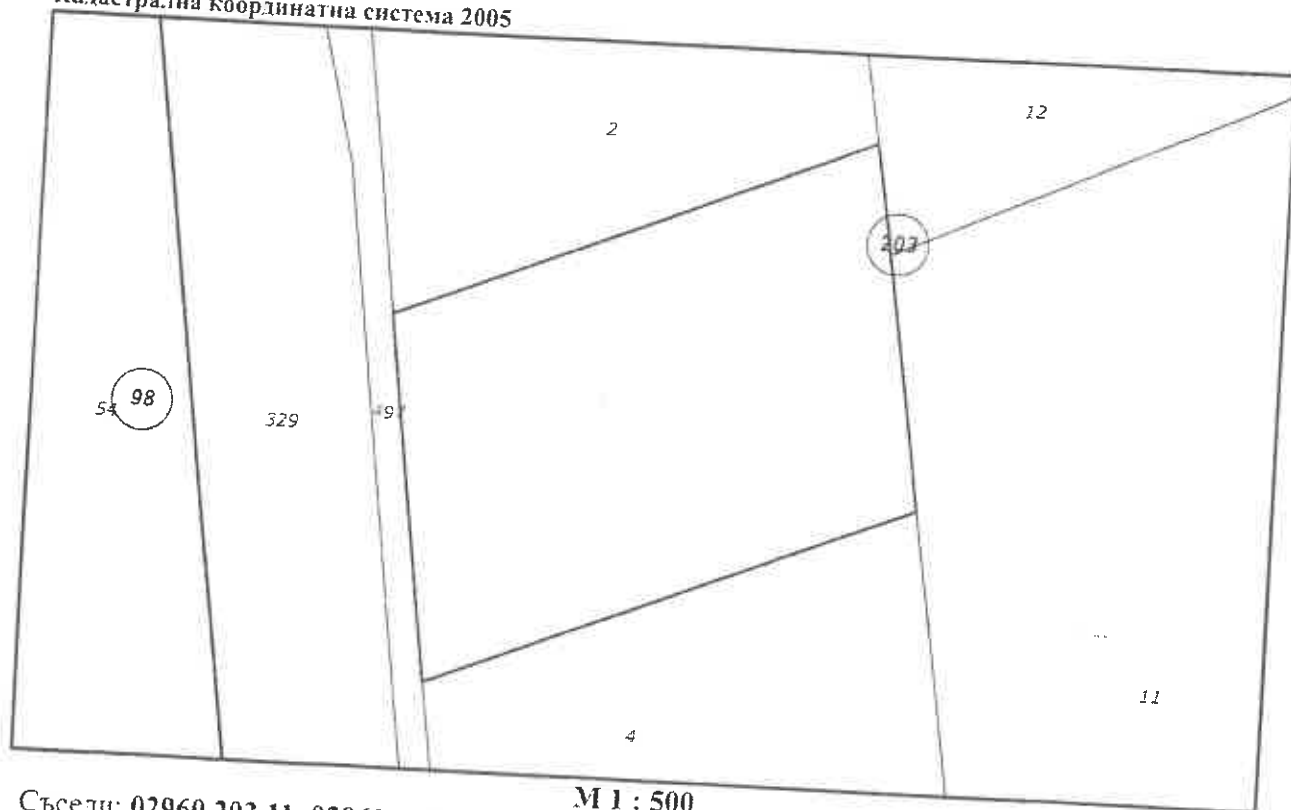
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 6

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 203003

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 02960.203.11, 02960.203.2, 02960.203.12, 02960.203.497, 02960.203.4

22.07.2025 г.

№15-1214135-22.07.2025 г.

22.07.2025 г.

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес:

..... лв.
Пропорц. такса: лв.
Обикн. такса: лв.
Доп. такса:
Всичко: лв.
Сметка № от 10.03.2025 г.
Кв. № от 10.03.2025 г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх. № от г.
Акт № том дело № г.
Партидна книга том стр
Такса за вписване по ЗДТ: лв.
Кв. № от
С

НОТАРИАЛЕН АКТ За ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Акт № том рег. № дело № / 2025 г.

Днес, 10.03.2025 г. /десети март две хиляди двадесет и пета година/, пред мен, **САШКА ВИТАНОВА - НОТАРИУС** с район /на действие района на Районен съд Разлог, вписан под номер 489 /четиристотин осемдесет и девет/ в регистъра на Нотариалната камара на Република България, в кантората ми в град Разлог, пл. «Преображение» № 7 /седем/, ет. 1 /едно/, офис 1 /едно/, се явиха от една страна: **ВИОЛЕТА**

ТИМЕНОВА, ЕГН
издадена на 02.09.2020 г. от МВР Пловдив, с постоянен адрес: гр. Пловдив, ул. „Брезовска“ № 81А и **ИВАНКА**
БОЯДЖИЕВА, ЕГН
издадена на 19.02.2025 г. от МВР Пловдив, с постоянен адрес: гр. Пловдив.

и от друга страна **ИВАН**
КЪРДЖИЕВ, ЕГН
издадена на 05.10.2020 г. от МВР Благоевград, с постоянен адрес: с. Бачево,

и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор за покупко-продажба на недвижим имот, а именно:

1. ПРОДАВАЧИТЕ ВИОЛЕТА
БОЯДЖИЕВА продават на **ИВАН**
ТИМЕНОВА и **ИВАНКА**
КЪРДЖИЕВ, собствения си недвижим имот, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02960.203.3 (нула две хиляди деветстотин и шестдесет точка двеста и три точка три) по кадастралната карта и регистри на с. Бачево, община Разлог, област Благоевград, олобрани със заповед № 18-1327/ 24.07.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо имота е от 04.12.2024 г., с адрес на имота: с. Бачево, местност „ГАНДЖОВА БУГА“, трайно предназначение на територията: Земелелска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 6 /шеста/, с площ от 900.00 кв. м. /деветстотин квадратни метра/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 203003 (двеста и три хиляди и три), при съеди: имот 02960.203.4 (нула две хиляди деветстотин и шестдесет точка двеста и три точка четири), имот 02960.203.11 (нула две хиляди деветстотин и шестдесет точка двеста и три точка единадесет), имот 02960.203.12 (нула две хиляди деветстотин и шестдесет точка двеста и три точка дванадесет), имот 02960.203.2 (нула две хиляди деветстотин и шестдесет точка двеста и три точка две), имот 02960.203.497 (нула две хиляди деветстотин и шестдесет точка

двеста и три точка четиристотин деветдесет и седем), за сума в размер на 500.00 лв. /петстотин лева/, която сума ПРОДАВАЧИТЕ, заявиха, че е изплатена напълно и в брой от купувача, днес, преди подписване на настоящия нотариален акт.

Стойността на имота по данъчна оценка е 83.80 лв. /осемдесет и три лева и осемдесет стотинки/, съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5108000001/ 03.01.2025 г. на Данъчна служба - Разлог, отдел „МДТ“.

2. Продавачите декларират, че са единствени собственици на продавания недвижим имот и притежават изцяло и в пълен обем правото на собственост върху гореописания недвижим имот, че имотът не е прехвърлян на други лица, не е придобит чрез нарушаване на закона, спрямо имота няма предявени, както реституционни, така и други претенции от трети лица, няма възбрани, вписани иски молби и други тежести. Продавачите декларират, също така, че не са сключвани договори за отдаване под наем на имота, както и предварителни договори за продажба с други купувачи, както и каквито и да е други сделки, които обуславят вещни или облигационни права на трети лица по отношение на имота. В случай на съдебно отстраняване на купувача от недвижимия имот, предмет на настоящия договор, вследствие на неизпълнение на горепосочените обстоятелства, продавачите дължат на купувача, неотменимо и безусловно връщане на продажната цена, съгласно настоящия нотариален акт и неустойка (обезщетение) в размер на подобренията, които купувачът е извършил в продавания недвижим имот, както и дължат направените от купувача разходи за съдебни, местни и нотариални такси. Продавачите декларират, също така, че представят на Нотариуса всички документи относно собствеността на имота и не притежават други, освен представените и описани в този нотариален акт.

3. КУПУВАЧЪТ ИВАН КЪРДЖИЕВ, заяви, че е съгласен и купува описания в т.1 /едно/ на този договор недвижим имот, за сумата 500.00 лв. /петстотин лева/, която сума е изплатена на продавачите, изцяло и в брой, днес, преди подписване на настоящия нотариален акт.

4. Участниците в настоящото нотариално производство, във връзка с разпоредбата на чл. 25, ал. 9 от ЗННД декларират, че посочената в този нотариален акт продажна цена за недвижимия имот, в размер на 500.00 лв. /петстотин лева/, представлява действително уговореното плащане по сделката и заявяват, че им е известна наказателната отговорност, която носят за деклариране на неверни данни по чл. 313 от НК.

5. Участниците в настоящото нотариално производство декларират, че са запознати с разпоредбите на Закона за ограничаване на плащанията в брой /обн. ДВ бр.16 от 22.02.2011г./ и с административнонаказателната отговорност, която носят в случай, че извършат или допуснат нарушение по горепосочения закон.

След като се уверих, че продавачите са собственици на имота, който продават, както и че са спазени особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт, който се прочете на участниците в нотариалното производство и след одобрението му, се подписа от тях и от мен Нотариуса.

При съставянето на акта се представиха следните документи: 1. Договор за доброволна делба с рег. № 1449, том 2, акт № 132 от 08.12.2011 г. на Снежана Колевичина-нотариус в район на действие РС Разлог, с рег. № 505 на Нотариалната камара, вписано с вх. рег. № 3837/ 08.12.2011 г., акт 226, том 1, к. д. 1536/2011 по описа на СВ- Разлог; 2. Скица № 15-1244415/04.12.2024 г. на АГКК; 3. Удостоверение за данъчна оценка съгласно текста; 4. Декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК; 5. Декларации по чл. 25, ал. 8 от ЗННД; 6. Декларация по чл. 42, ал. 2.

т. 2 от ЗМИП: Удостоверение за наследници с изх. № 6830/ 07.11.2024 г. съставен
в Пловдив 4 Р-Н Северен Пловдив: Кв. за платени държавни такси, -----

ПРОДАВАЧИ: 1.

Е. БОРИСОВ Т. БОРИСОВ

2.

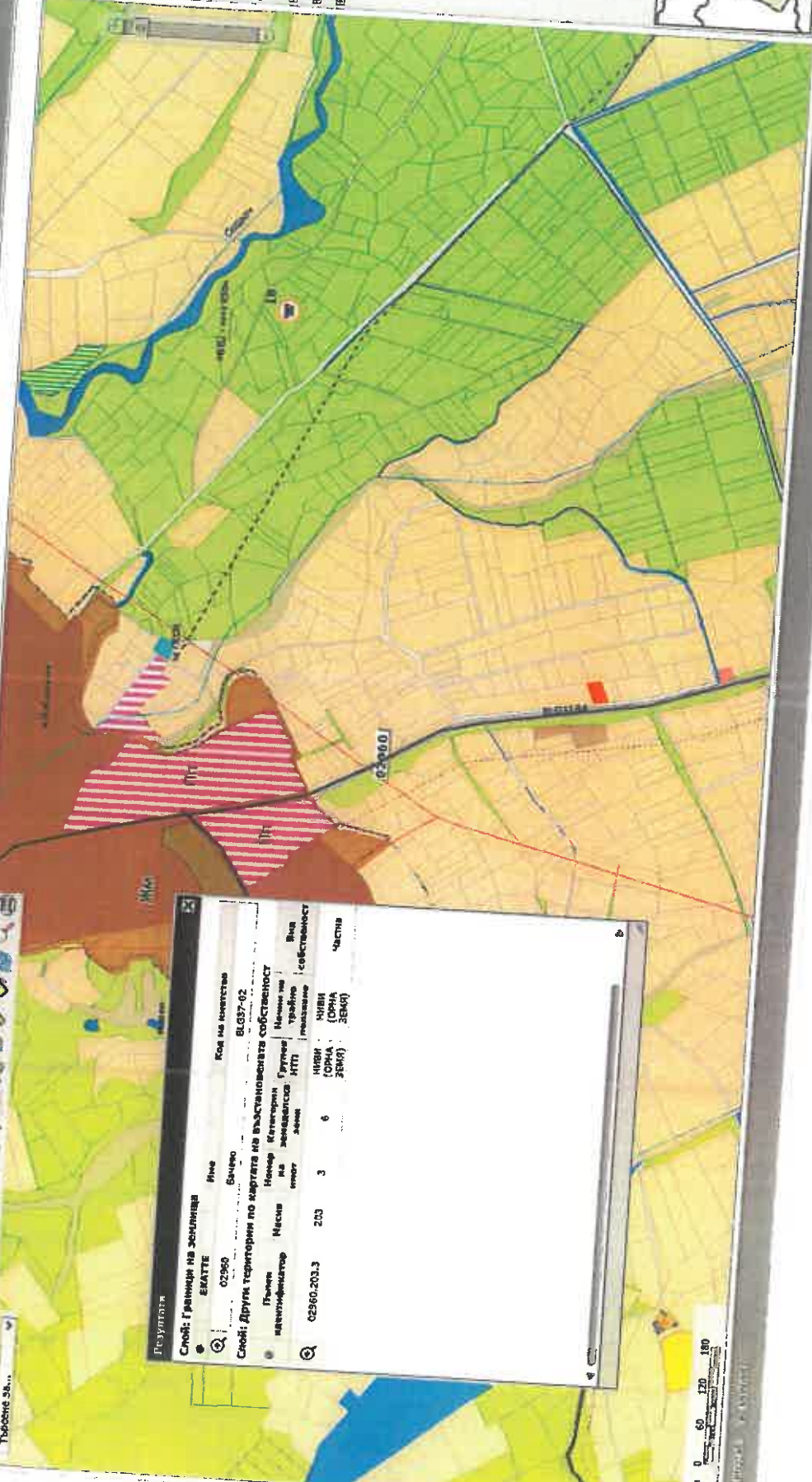
И. БОРИСОВ Д. БОРИСОВ

КУПУВАЧ:

И. БОРИСОВ К. БОРИСОВ

НОТАРИУС:

- ☒ Територии и терени според начина на трайно ползване
- ☒ Устройствени зони и терени с устройствен режим
- ☒ Защитни територии по Закона за културното наследство
- ☒ Защитни и нарушени територии
- ☒ Граници
- ☒ Транспортна инфраструктура
- ☒ Техническа инфраструктура
- ☒ Одобрен подробен устройствен план със излезни устройствени зони
- ☒ Разлоф на община Разлог
- ☒ Контактна територия
- ☒ Нариски



Резултат

Слой: Граници на землища

ЕКАТТЕ 02560

Код на излезно: 8037-02

Слой: Други територии по картата на възстановяване собственост

Пълно наименование	Начин на зонироване	Група на зони	Начин на зонироване	Вид на собственост
02560.203.3	203	3	6	Частна

Начин на зонироване: НЧВН (ОНА ЗОНА ЗЕМЛ)