



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. № 6100-452/10.10.2025г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ ГР. РАЗЛОГ

ДОКЛАД

от инж. Красимир Герчев – Кмет на Община Разлог

ОТНОСНО: Допускане изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02693.45.22, местност „Ленища“ по одобрена КК и КР на село Баня, община Разлог, област Благоевград

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

Постъпило е искане с вх. № 94.00 – 2613(1)/02.09.2025 год. от Искра Парлапанова, Надка Тодорова, Пламен Пунев, Вера Лулеова и Ана Тодорова за допускане изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог в обхвата на описания поземлен имот.

Съгласно КК и КР на землището на село Баня, община Разлог имотът предмет на инвестиционното предложение, притежава следните характеристики:
- ПИ 02693.45.22 – частна собственост; земеделска територия; начин на трайно ползване – нива; площ – 1025 кв. м.

Съгласно действащия ОУП на общ. Разлог имота е отразен както следва:

- ПИ с идентификатор №02693.45.22, местност „Ленища“ – нива (земеделска територия); без възможност за промяна на предназначението на земята с цел застрояване.

На изток поземленият имот граничи непосредствено с устройствена зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина, съгласно одобрен ОУПО - Разлог.

Във връзка с инвестиционните намерения на собственика е възможна промяна на устройствената зона в „Жм“ - жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина с отреждане за „Жилищно строителство“ за поземлен имот с идентификатор №02693.45.22, местност „Ленища“ по одобрена КК и КР на село Баня, община Разлог, област Благоевград и изменение на ОУП на Община Разлог.

С оглед настъпили съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен действащия ОУП на Община Разлог, както и заявените инвестиционни намерения за изграждане на жилищна сграда е необходимо да бъде изработен проект за изменение на ОУПО Разлог в обхвата на поземлен имот с идентификатор №02693.45.22, местност „Ленища“ по одобрена КК и КР на село Баня, община Разлог, област Благоевград

Изхождайки от гореизложеното и на основание 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, предлагам Общинския съвет да вземе следното:

РЕШЕНИЕ

1. Разрешава изработване на проект за изменение на Общ устройствен план на Община Разлог в обхвата на поземлен имот с идентификатор №02693.45.22, местност „Ленища“ по одобрена КК и КР на село Баня, община Разлог, област Благоевград, при спазване на ограничителните линии на застрояване и устройствените показатели за устройствена зона „Жм“ - жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина с отреждане за „Жилищно строителство“, а именно:

Плътност на застрояване - 60 %

Кинт - 1,2

Нкк - 10 м

Минимална озеленена площ - 40 %

2. Одобрява задание за изработване на проект за изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог в обхвата на поземлен имот с идентификатор №02693.45.22, местност „Ленища“ по одобрена КК и КР на село Баня, община Разлог, област Благоевград.

МОТИВИ: Настоящото решение се прие на основание 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. Като взе предвид: заявление с вх. № 94.00 – 2613(1)/02.09.2025 год. от Искра Парлапанова, Надка Тодорова, Пламен Пунев, Вера Лулеова и Ана Тодорова за допускане изменение на Общият устройствен план /ОУП/ на Община Разлог, поради заявени инвестиционни намерения от собственика на ПИ с идентификатор №02693.45.22, местност „Ленища“ за изграждането на жилищна сграда.

Приложение:

1. Мотивирано предложение за изработване на проект за изменение на ОУП на Община Разлог.
2. Задание за изработване на изменение на ОУП съгласно чл. 125 от ЗУТ.
3. Скица на поземлен имот с идентификатор №02693.45.22, местност „Ленища“ по одобрена КК и КР на село Баня, община Разлог, област Благоевград.
4. Документ за собственост – Решение №П03561 от 01.09.2004год. за възстановяване право на собственост на земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в земл. на с.Баня от ОБСЗ

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 – Специалист „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

ОБЩИНА РАЗЛОГ
гр. Разлог

п. № 9400-2013/11

Регистрационен номер и дата

02.09.2025г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Искра

представявано от

име, презиме, фамилия и наименование на фирма

Адрес

ЕГН

БУЛСТАТ

тел. за контакт

Г-н Кмет,

Уведомявам Ви, че сме свъртали с
намеренията си за възстановяване в
общината, установихме, че община Разлог
наследственият ни номер е 026934522,
намира се в ул. "Искра" на с. Бата, община
Разлог, окръг Искра Пармачева с
вз № 94-00-2613/07.07.2025г.

Приложение:

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

02.09.2025г.

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 лв.

С уважение:

1. Платон .
2. Вера
3. Анг

Пучев
Кулеова
Годорова

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ **по чл.125 от ЗУТ**

**От Кмет на Община Разлог – инж. Красимир Герчев за ПИ 02693.45.22, м. “Леница”,
земл. на с. Баня, общ. Разлог.**

**Обект: Изменение на ОУП на Община Разлог в обхвата на ПИ 02693.45.22,
м. “Леница”, земл. на с. Баня, общ. Разлог.**

Настоящото задание за изработване на ПУП - изменение на ОУП на Община Разлог е изготвено на основание чл.125,ал.1,2 и 4 и чл.134,ал.1,т.1 от ЗУТ, в съответствие с Наредба №8 от 2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

1.Обосновка на необходимостта от изработване на ПУП

На основание бурния икономически растеж в района и увеличаване на населението, дължащо се на благоприятното демографско развитие в село Баня, както и на лица, които продължително се заселват в района на село Баня, необходимостта от обекти за обитаване нараства.

Имотът не попада в граници на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и в границите на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

И във връзка с инвестиционните намерения на собственика за изграждане на къща се налага да бъде изработен проект за изменение на плана в обхвата на ПИ 02693.45.22, м. “Леница”, земл. на с. Баня, общ. Разлог. Предвиждането на ОУП за имота е за нива без възможност за промяна на предназначението на земята с цел застрояване.

2.Устройствени предвиждания за зоната, в която попада ПИ 02693.45.22, м. “Леница”, земл. на с. Баня, общ. Разлог.

ПИ 02693.45.22, земл. на с. Баня, общ. Разлог се намира в земеделска територия с начин на трайно ползване – нива. Съгласно действащия ОУП поземленият имот граничи с устройствената зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност.

Предвид гореизложеното да се допусне изработване на проект за изменение на ОУП на Община Разлог на основание чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, като за ПИ 02693.45.22, м. “Леница”, земл. на с. Баня, общ. Разлог да се установи устройствена зона „Жм“

3. Предвиждания на ПУП и устройствени показатели:

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

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 „Жм” – жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност:

Плътност на застрояване - до 60 %

Кинт – до 1,2

Нкк – 10м

Минимална озеленена площ – 40%

4. Инфраструктурна обезпеченост

Транспортен достъп – Имотът е достъпен по съществуваща улица.

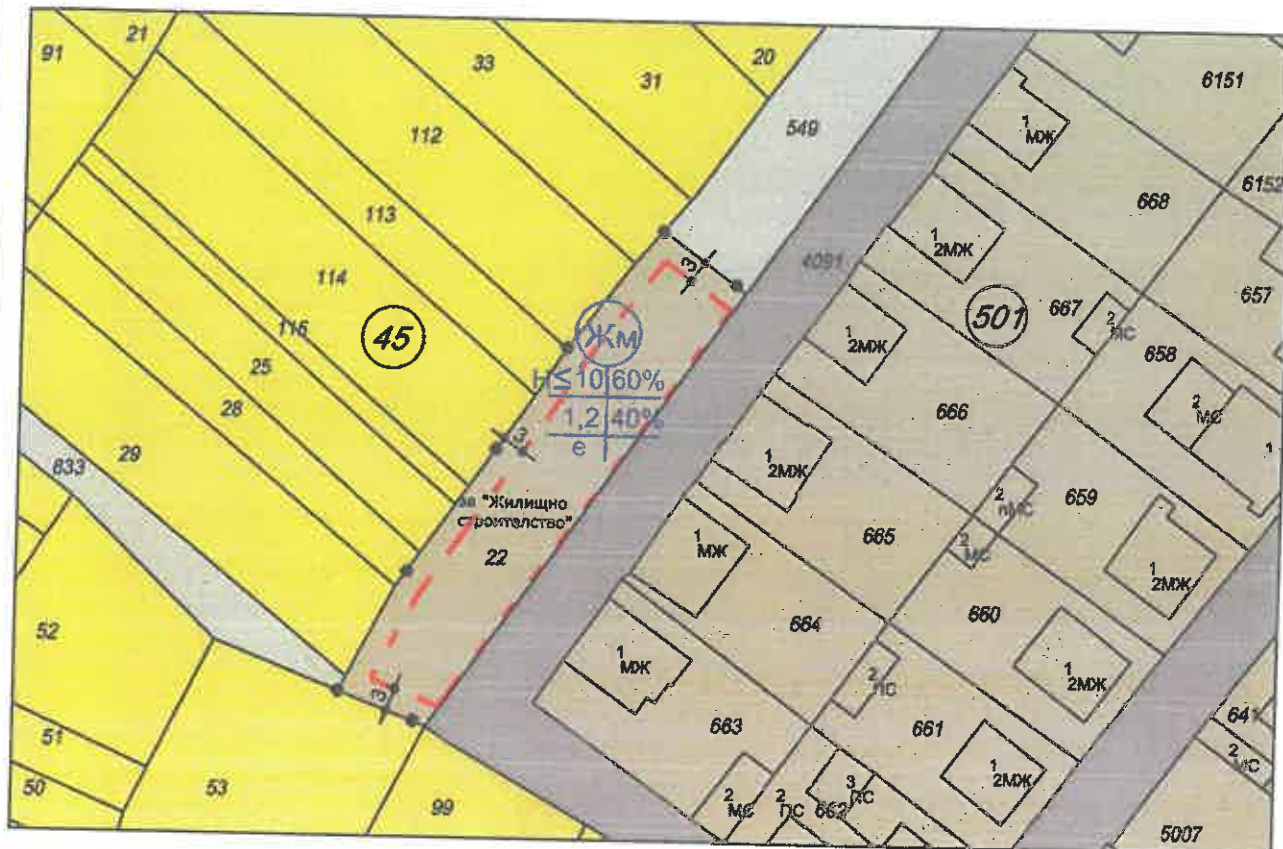
ВиК мрежи и Ел.захранване – Ще се изградят съобразно предписанията на експлоатационните дружества.

Възложител:

/Кмет на Община Разлог –
инж. Красимир Герчев/

ПУП - ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

за ПИ 02693.45.22, м. "Ленища" земл.с.Баня, общ.Разлог



М 1:1000



Устройствена жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност



Земеделски територии



Улица



Ограничителни линии на застрояване



Граница на промяна на режим на устройство и застрояване



Полски път



ОБЕКТ: ПУП - Проект за изменение на ОУП на Община Разлог с отреждане за "Жилищно строителство" в ПИ 02693.45.22, м. "Ленища"

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: с.Баня, общ.Разлог

ЧАСТ: Архитектура

ФАЗА: Градоустройство

ПРОЕКТАНТ: урб.П.Янчовичина

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Кмет на Община Разлог-инж. Красимир Герчев

Година на проектиране: 2025г.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район **С.БАНЯ**

Община **РАЗЛОГ**

Област **БЛАГОЕВГРАД**

Изх.№ 198

Дата: **04.06.2025 г.**

ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: **ТОДОР** **ЛУЛЕОВ**
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

е със семейно положение: **ВДОВЕЦ** Починал/а на: **26.02.1990 г.**
ден, месец, година

Акт за смърт № **0003 / 26.02.1990 г.**, съставен в: **С.БАНЯ** **БЛАГОЕВГРАД**
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
1.	НИКОЛА ЛУЛЕОВ БЛАГОЕВГРАД БЛАГОЕВГРАД ГР.БЛАГОЕВГРАД		СИН	29.10.2012
1.1.	ВЕРА ЛУЛЕОВА БЛАГОЕВГРАД БЛАГОЕВГРАД ГР.БЛАГОЕВГРАД		СЪПРУГА	-----
1.2.	АНА ТОДОРОВА БЛАГОЕВГРАД БЛАГОЕВГРАД ГР.БЛАГОЕВГРАД		ДЪЩЕРЯ	-----
1.3.	НАДКА ТОДОРОВА БЛАГОЕВГРАД БЛАГОЕВГРАД ГР.БЛАГОЕВГРАД		ДЪЩЕРЯ	-----

Длъжностно лице: **ИЛИАНА МОМЧИЛОВ**
име: собствено ☒ фамилно

Подпис и печат:



<https://nm.grao.bg/udostoverenia/> с код mksbEE6KG

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Име: **ТОДОР** **ЛУЛЕОВ**
 собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
2.	СТАНКА ПУНЕВА		ДЪЩЕРЯ	22.07.2001
БЛАГОЕВГРАД РАЗЛОГ С.БАНЯ				
2.1.	ГЕОРГИ ПУНЕВ		СЪПРУГ	23.07.2001
СОФИЯ СТОЛИЧНА ГР.СОФИЯ				
2.2.	ПЛАМЕН ПУНЕВ		СИН	-----
СОФИЯ СТОЛИЧНА ГР.СОФИЯ				
2.3.	ИСКРА I ПАРЛАПАНОВА		ДЪЩЕРЯ	-----
БЛАГОЕВГРАД БАНСКО ГР.БАНСК				

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението

Длъжностно лице: **ИЛИАНА МОМЧИЛОВА**
 име: собствено

Подпис и печ



РЕШЕНИЕ № П03561

За възстановяване правото на собственост на земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на с. БАНЯ, ЕКАТТЕ 02693, община РАЗЛОГ

Днес, 01.09.2004 г., общинската служба по земеделие и гори в гр. РАЗЛОГ, община РАЗЛОГ, област БЛАГОЕВГРАДСКА в състав:

НАЧАЛНИК : МАРИАНА ТРЕНЧЕВА
ЗАМ. НАЧАЛНИК: ЦЕЦКА КОНДЕВА

ЧЛЕНОВЕ:

1. ВЕНЕТА КЕЛЕШОВА

2. ЗДРАВКА ЗАХОВА

като разглежда препуската по заявление вх. № 03561 /06.03.1992 г. представените писмени доказателства от СТАНКА ПУНЕВА за възстановяване правото на собственост на наследниците на ТОДОР ЛУЛЕОВ бивш жител на с. БАНЯ, общ. РАЗЛОГ, обл. БЛАГОЕВГРАДСКА, на основание чл.чл. 18ж, ал.1, 18з, ал.1 от ППЗСПЗЗ и протоколи №/..... г. по чл.18г, №/..... г. по чл.18е, № 03561/15.11.1994 г. по чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ и във връзка с направените измервания на земята съгласно чл.18ж, ал.3 от ППЗСПЗЗ в доказаните реално съществуващи (възстановими) стари граници,

РЕШИ:

ВЪЗСТАНОВЯВА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ на наследниците на ТОДОР ЛУЛЕОВ в съществуващи (възстановими) стари реални граници на следните имоти:

1. Ниша от 1.025 гка (един гка и двадесет и пет кв.м), пета категория; местност ЛЕНИЩА, имот № 045022 по картата на землището, при граници (съседи):
- | | | |
|----------|---------------------------------|------------|
| № 000549 | Полски път на ОБЩИНА ГР. РАЗЛОГ | |
| № 045033 | Ниша на насл. на ИВАН | ГОЛЕВ |
| № 045112 | Ниша на насл. на ГЕОРГИ | ДРАГОВЧЕВ |
| № 045113 | Ниша на насл. на НИКОЛА | ДУХОВ |
| № 045114 | Ниша на насл. на ГЕОРГИ | ДРАГОВЧЕВ |
| № 045115 | Ниша на насл. на ИВАН | ПАНКОВ |
| № 045025 | Ниша на НИКОЛА | БЕРГОВ |
| № 045028 | Ниша на ОБЩИНА ГР. РАЗЛОГ | |
| № 045029 | Ниша на насл. на ЛАЗАР | КАЛУДИНЧЕВ |
| № 000833 | Полски път на ОБЩИНА ГР. РАЗЛОГ | |
| № 045053 | Ниша на ГЕОРГИ | ПАНИН |
| № 000382 | Населено място на С. БАНЯ | |

Заверената скица на имот № 045022, представлява неразделна част от това решение.

Забележка: Настоящото решение се издава в изпълнение на чл.18г, ал.4 от ППЗСПЗЗ и допълва и изменя решение № 03561 от

РЕШЕНИЕ № П03561/01.09.2004 г. по чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ стр. 2
15.11.1994 г.

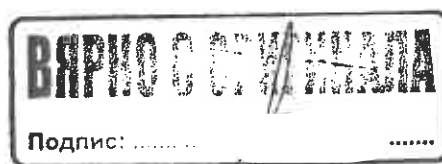
НАЧАЛНИК

ЗАМ. НАЧАЛНИК:

ЧЛЕНОВЕ:

1 2.

26.08.2006



Собственици по данни от КРНИ:

ТОДОР

ЛУЛЕОВ

площ 1025 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ (чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на
право на собственост в стари реални граници № П03561 от 01.09.2004г., издаден от ОСЗ

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	4640171.22	335420.04
2	4640169.34	335419.04
3	4640164.80	335430.76
4	4640169.35	335433.96
5	4640222.79	335471.44
6	4640230.88	335460.45
7	4640226.53	335456.74
8	4640226.19	335456.46
9	4640215.36	335448.23
10	4640215.08	335448.05
11	4640209.89	335444.74
12	4640208.88	335444.05
13	4640196.68	335435.64
14	4640194.23	335433.95
15	4640187.77	335429.50
16	4640185.32	335427.81
17	4640183.29	335426.41

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: **Ваня Паралунова**

Дата: **07.05.2025**



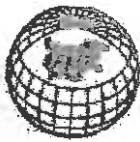
Скица №15-725133-07.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-350812-07.05.2025 г.

Код за достъп: aa3b2642ec4b

CN=ing. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
07.05.2025 11:18:06



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-725133-07.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **02693.45.22**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-1326/24.07.2018 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. Баня, п.к. 2778, ул. -

Местност: **"ЛЕНИЩА"**

Площ: **1025 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

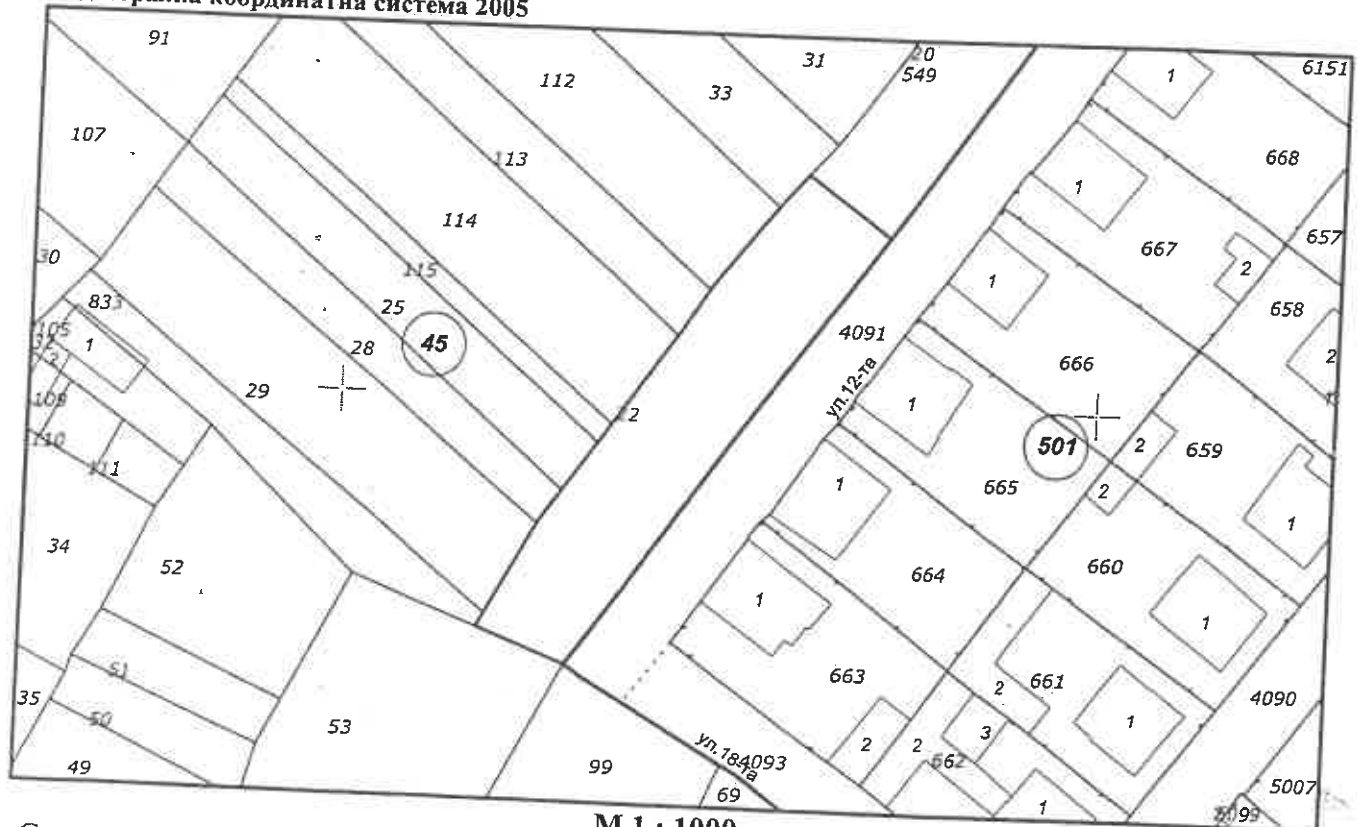
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **5**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **045022**

Кадастрална координатна система 2005



Съседни: 02693.501.4091, 02693.45.549, 02693.45.33, 02693.45.112, 02693.45.25, 02693.45.113, 02693.45.99, 02693.45.53, 02693.45.28, 02693.45.115, 02693.45.114, 02693.45.833, 02693.45.29

Скица №15-725133-07.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-350812-07.05.2025 г.
Код за достъп: aa3b2642ec4b

