



ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 05515 /3008; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kamenobg www.kamenobg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

23

ОБЩИНА-КАМЕНО гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата 61-01-37/08.02.2024
Общински съвет гр. Камено Д-р № 81/08.02.2024

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
ЖЕЛЪО ВАСИЛЕВ ВАРДУНСКИ
КМЕТ НА ОБЩИНА КАМЕНО

Относно: Заявление за издаване на разрешение за изработване на проект на Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване /ПУП – ПРЗ/ на ПИ с идентификатор 80916.81.60 по КККР на с. Черни връх, м. “При село”, Община Камено

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В общинска администрация е постъпило заявление с вх.№94-00-3535/01.12.2023г. от Алфредо Ферари, с искане за издаване на разрешение за изработване на проект на Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване /ПУП – ПРЗ/ на ПИ с идентификатор 80916.81.60 по КККР на с.Черни връх, м.“При село“, Община Камено, с цел урегулиране на имота и смяна на предназначението на имота от земеделска земя за неземеделски нужди.

Към заявлението са приложени задание и предварителен проект за Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване /ПУП – ПРЗ/ на ПИ с идентификатор 80916.81.60 по КККР на с.Черни връх, м.“При село“, представляващ начин на трайно ползване /НТП/ - нива, с цел урегулиране на имота и обособяване на четири нови самостоятелни УПИ с отреждане „за жилищно строителство“ с градоустройствени показатели: Пл. макс 40%, Кинт макс. = 0.8, Н /етажност/ макс – 2ет.≤8.00м, Озел. Мин 40%, в устройствена зона Жм – жилищна устройствена зона за малкоетажно застрояване. Обособява се един нов самостоятелен УПИ с отреждане „за трафопост“, с площ от 62кв.м.

Достъпът до тях ще се осъществява от общински селскостопански път, представляващ ПИ ид.80916.10.325. Този път е естествено продължение на улица от уличната мрежа на с.Черни връх. С ПУП-ПУР в процедура се предвижда провеждане на улица по протежението на ПИ с ид.80916.81.325, при което от имота, предмет на настоящия проект, на осн. чл.16 от ЗУТ се отнемат 164,5м².

Предвид изложеното, на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, във връзка с чл.124а, ал.1 и чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ и становище №94-00-3535/02.01.2024г. на Главния архитект на Община Камено, предлагам Общински съвет Камено да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

ОДОБРЯВА представеното задание и предварителен проект и РАЗРЕШАВА изработването на проект за Подобен устройствен план – план за регулация и застрояване /ПУП – ПРЗ/ на ПИ с идентификатор 80916.81.60 по КККР на с.Черни връх, м.“При село“, с цел урегулиране на имота и обособяване на нови четири самостоятелен УПИ с отреждане „за жилищно строителство“ с

градоустройствени показатели: Пл. макс 40%, Кинт макс. = 0.8, Н /етажност/ макс – 2ет. ≤ 8.00м, Озел. Мин 40%, в устройствена зона Жм – жилищна устройствена зона за малкоетажно застрояване и един нов самостоятелен УПИ с отреждане „за трафопост“.

ПУП-ПРЗ и да се изготви съгласно нормативните изисквания, от името и за сметка на заявителя.

Решението да се разгласи по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

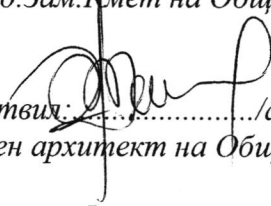
1. Копие от становище №94-00-3535/02.01.2024г. на Главния архитект на Община Камено
2. Копие от заявление с вх.№94-00-3535/01.12.2023г.
3. Копие от скица №15-1114054/19.10.2023г., издадена от СГКК-гр.Бургас за ПИ 80916.81.60 по КККР на с.Черни връх, ведно с документ за собственост.
4. Копие от задание и предварителен проект на ПУП – ПРЗ.


.....
ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ

Кмет на Община Камено




Проверил:...../инж.П. Войнов /
Вр.и.д.Зам.Кмет на Община Камено


Изготвил:...../арх.Д. Жекова/
Главен архитект на Община Камено



ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 05515 /3008; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kameno.bg www.kameno.bg

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, ЕВРОПРОЕКТИ, СТРОИТЕЛСТВО, КУЛТУРА, ТУРИЗЪМ“

СТАНОВИЩЕ

на гл.архитект на Община Камено

на основание чл.124а, ал.2 от ЗУТ № 00-3535/02.01.2024г.

Във връзка с постъпило заявление с вх.№94-00-3535/01.12.2023г. от Алфредо Ферари, с искане за издаване на разрешение за изработване на проект за ПУП-ПРЗ на ПИ с идентификатор 80916.81.60 по КККР на с.Черни връх, местност „При село“, с цел промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, и след като се запознах с представените към заявлението документи и задание с текстова и графична част, констатирам следното:

- Искането на заявителите е подадено на основание чл.124а, ал.5 от ЗУТ.
- Към настоящия момент ПИ с идентификатор 80916.81.60 по КККР на с.Черни връх, местност „При село“ е с площ от 3000кв.м, вид територия Земеделска, с начин на трайно ползване /НТП/ - Нива.
- Със заданието се предлага урегулиране на имота и обособяване на обособяване на четири нови самостоятелни УПИ с отреждане „за жилищно строителство“ с градоустройствени показатели: Пл. макс 40%, Кинт макс. = 0.8, Н /етажност/ макс – 2ет.≤8.00м, Озел. Мин 40%, в устройствена зона Жм – за жилищно строителство.

Обособява се един нов самостоятелен УПИ с отреждане „за трафопост“, с площ от 62кв.м.

Достъпът до тях ще се осъществява от общински селскостопански път, представляващ ПИ ид.80916.10.325. Този път е естествено продължение на улица от уличната мрежа на с.Черни връх. С ПУП-ПУР /в процедура/ се предвижда провеждане на улица по протежението на ПИ с ид.80916.81.325, при което от имота, предмет на настоящия проект, на осн. чл.16 от ЗУТ се отнемат 164,5м².

- Градоустройствената зона е допустима, съгласно влезли в сила ПУП за съседната прилежаща територия.

Въз основа на горните констатации считам, че няма пречки Кмета на община Камено на основание чл.124а, ал.1 от ЗУТ да предложи на Общински съвет Камено да разреши изработването на проект за ПУП-ПРЗ на ПИ с идентификатор 80916.81.60, м-ст „При село“ по КККР на с.Черни връх.

При изготвянето на проекта да се спазват следните технически изисквания:

- Новообразуваните УПИ да получат пореден номер, съгласно влезли в сила ПУП – ПРЗ за съседни имоти.

арх. ДИМАНА ЖЕКОВА
гл. архитект на Община Камено



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
34-00-3535/01.12.23

Идентификационен номер – ТСУ- 02 - 01	ИЗДАВАНЕ НА РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ
Срок за изпълнение: 30 дни	
Такса: За урбанизирани и земеделски територии - 100,00лв. За парцеларни планове - 150,00лв.	Основание - съгласно чл. 124а, ал. 5 ЗУТ

ЗАЯВЛЕНИЕ

от 1. Алфредо Ферари - изнудител из Италия
/име, презиме, фамилия/

постоянен адрес гр./с. ул. „М. М. Х.“ №
ЕГН/ЕИК телефон
e-mail:

2.
постоянен адрес гр./с. ул. „.....“ №
ЕГН/ЕИК телефон

чрез пълномощник Мария Ивова Вихрова
/име, презиме, фамилия/

Заявявам желанието си, да бъде разрешено с решение на ОбС -Камено изработването на ПУП - /ПР/ПЗ/ПП/ПРЗ за поземлен имот № 80916.81.60 в местността При село = масив по плана на гр./с. на гр. с. Терс Врх, с цел застрояване на жилищно строителство

Прилагам следните документи:

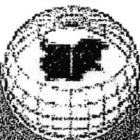
1. Документ за собственост- копие;
2. Скица на ПИ – оригинал- издадена от СГКК Бургас
3. Задание /съгласно чл. 124а, ал. 7/.
4. Предложение за ПУП
5. Документ за платена такса

Подпис:
Дата: 01.12.2023



ЗАЯВЛЕНИЯТА СЕ ПОДАВАТ В

Център за услуги и информация на гражданите, тел.05515/20-03



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1114054-19.10.2023 г.



Поземлен имот с идентификатор 80916.81.60

С. Черни връх, общ. Камено, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-39/27.07.2015 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
19.10.2023 г.

Адрес на поземления имот: с. Черни връх, местност ПРИ СЕЛО

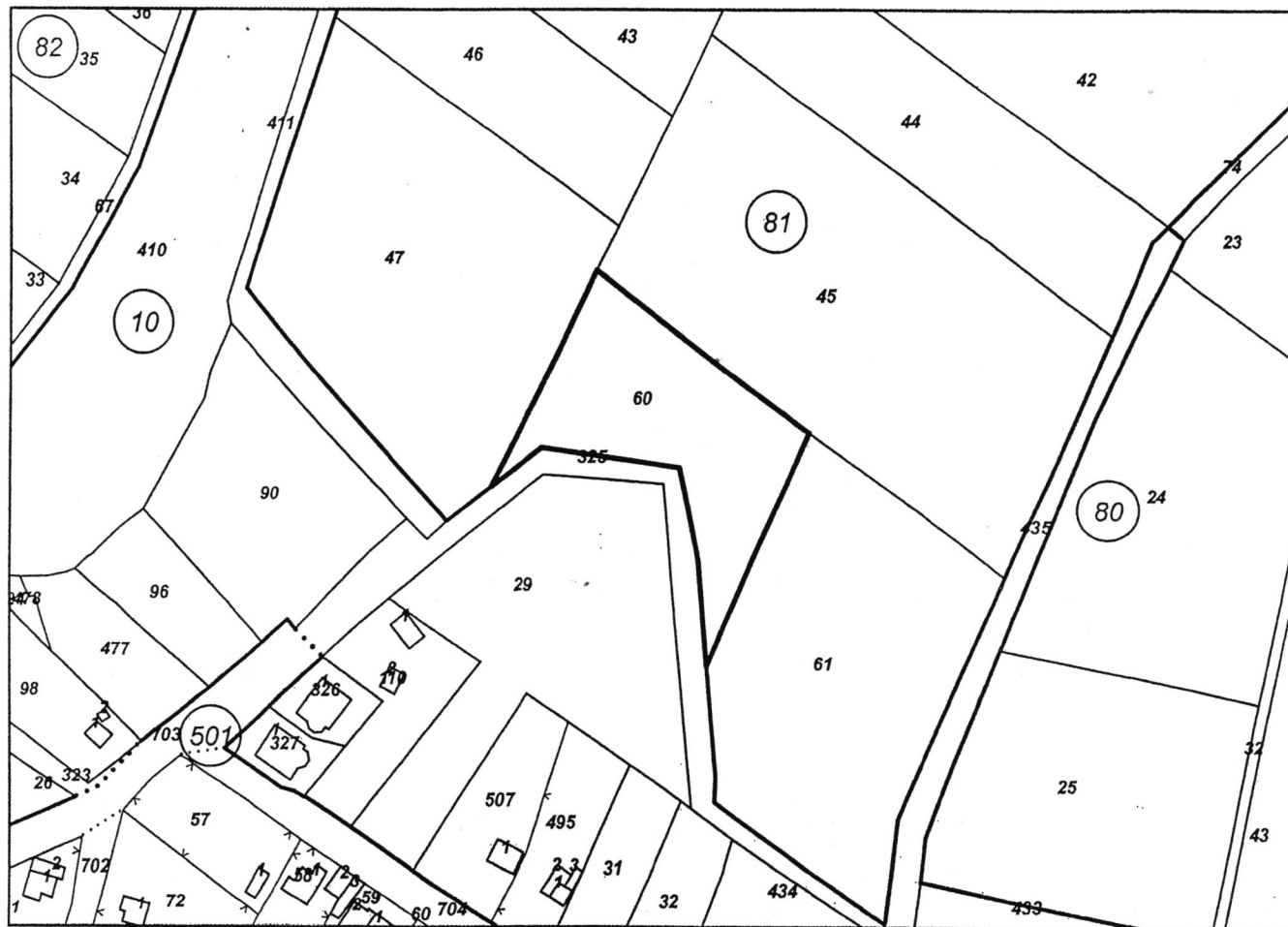
Площ: 3000 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 4

Координатна система ККС2005



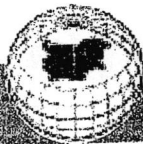
М 1:2000

Предишен идентификатор: 80916.81.48

Номер по предходен план: 081048

Съседи: 80916.10.325, 80916.81.61, 80916.81.45, 80916.81.47

Скица № 15-1114054-19.10.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-570918-11.10.2023 г.



Собственици по данни от КРНИ:

1. АЛФРЕДО ФЕРАРИ

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 173 том 16 рег. 5480 дело 3134 от 25.04.2023г., издаден от Служба по вписванията
гр.Бургас

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван
материален интерес
40 000 лева
Пропорц. такса:
Обикн. такса:
Доп. такса:
Всичко с ДДС:
Сметка от 25.04.2023 г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх.рег. № 5480 от 25-04-2023 г.
Акт № 173 том 16, дело № 3134
Партидна книга: том , стр.
Такса за вписване по ЗДТ: 40 лева
Кв. „Банка ДСК“ АД от 25.04.2023 г.
СЪДИЯ по Вписванията:

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО - ПРОДАЖБА на НЕДВИЖИМ ИМОТ

Акт № 173 том 16, дело № 3134 от 25.04.2023 г.

На 25.04.2023г. - двадесет и пети април, две хиляди двадесет и трета година, при мен - Бинка Кирова, Нотариус с № 290 по регистъра на Нотариалната камара, с район на действие на Бургаски районен съд, в кантората ми в град Бургас, улица «Фердинандова» № 20, етаж 4, се явиха:

ЮРИЙ ПЕЕВ БОЕР на карта № 650554004
на 08.07.2021г. от МЪР-Бургас, с постоянен адрес: град Бургас, ул. „Ато собственик и управител на „МИКРО 333“ ЕООД, ЕИК 203294274, със седалище и адрес на управление: град Бургас, улица „Александровска“ № 47, Дружеството - от една страна, като продавач и МАРИЯ ТОДОРОВА ЯНКОВА,

ИВР-Бургас, с постоянен адрес: град Бургас,

АЛФРЕДО ФЕРАРИ, гражданин на Италия, като пълномощник на

Словакия, с адрес:

от друга страна - като

г. на

нотариус № 290 Бинка Кирова, и след като се уверих в тяхната самоличност,

дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват

следния договор:

1/ „МИКРО 333“ ЕООД, чрез управителя Юрий Пеев Боев, продава на

АЛФРЕДО ФЕРАРИ, чрез пълномощника му Мария Тодорова Янкова,

следния недвижим имот в област Бургас, община Камено, землище на село

ЧЕРНИ ВРЪХ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 3000 кв.м. - три хиляди квадратни

метра, с кадастрален идентификатор 80916.81.60 - осемдесет хиляди

деветстотин и шестнадесет - код по Единния класификатор на

административно-териториалните и териториални единици - ЕКАТТЕ на село

Черни връх, кадастрален район осемдесет и едно, поземлен имот шестдесет; с

начин на трайно ползване: нива, четвърта категория на земята при неполивни

условия, с предишен идентификатор 80916.81.48, с площ 8750 кв.метра,

идентичен с бивш имот № 081048, с площ 8751 кв.метра, по Плана за

земсразделяне на местност „ПРИ СЕЛЮ“ - землище на село Черни връх, при

граница и съседи: североизток - ПИ № 80916.81.45, северозапад - ПИ № 80916.81.47, югоизток - ПИ № 80916.81.61, югозапад - път № 80916.81.325, за продажна цена в размер на 40 000 лева - четиридесет хиляди лева, която управителят на дружеството-продавач заяви, че е получил изцяло от купувача, по банкова сметка в „УниКредит Булбанк“ АД.

2/ Мария Тодорова Якова, като пълномощник на купувача АЛФРЕДО ФЕРАРИ, заяви, че същият е съгласен и купува описания в пункт първи имот, за покупна цена 40 000 лева - четиридесет хиляди лева, която е изплатена изцяло - по банкова сметка на Дружеството-продавач.

Участниците в нотариалното производство декларират, че посочената в този акт продажна цена, е действително уговореното плащане по сделката, извършено изцяло и реално по банков път.

Данъчната оценка на продавания имот е 406.40 лева.

Разноските по настоящата сделка се заплащат изцяло от купувача.

Като се уверих, че Дружеството-продавач е собственик на продавания имот и че са изпълнени особените изисквания на Закона, извърших този нотариален акт. След изпълних задълженията си по чл.25, ал.1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност - изясних фактическото положение и действителната воля на страните, запознах участниците ясно и недвусмислено с правните последици на сделката, прочетох им този акт, и след одобрението му, актът се подписа от тях и от мен - Нотариуса.

При извършване на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на Закона:

1/ Нотариален акт за покупко-продажба № 32, том 2, рег.№ 1822, дело № 203 от 07.06.2016г. на нотариус № 133 О.Желев, вписан с вх.рег.№ 7334, акт № 189, том 21, дело № 3601 от 07.06.2016г. на Служба по Вписванията-Бургас; 2/ Скица № 15-405295 от 15.04.2021г. на СГКК-Бургас; 3/ Данъчна оценка № 5203028819 от 21.04.2023г. на Община Камено; 4/ Пълномощно; 5/ Декларация по чл.264, ал.1/ ДОПК; чл.25, ал.8/ ЗННД. чл.42; чл.66 и чл.59 от ЗМИП; 6/ Справки от ИКАР, НБДН, МВР, Единство и ТР; 7/ Квитанция за 3 % местен данък и такса вписване.

ПРОДАВАЧ: - управител

Адриан Петров Боев

КУПУВАЧ: ПЪЛНОМОЩНИК

Мария Тодорова Якова





ЗАДАНИЕ

за проектиране на осн. чл. 125 от ЗУТ

от **АЛФРЕДО ФЕРАРИ**
за изготвяне на ПУП – План за регулация и застрояване на ПИ с ид.80916.81.60
по КК на с.Черни връх, общ.Камено, м-ст„ПРИ СЕЛО”

I. Предварителна информация и цел на проекта:

С настоящото задание, в качеството ми на собственик, възлагам на правоспособни проектанți изготвянето на проект за ПУП - План за регулация и застрояване /ПУП-ПРЗ/ на ПИ с ид.80916.81.60 по КК на с.Черни връх, общ. Камено. Планът ми е необходим във връзка със започване на процедура по промяна на предназначението на имота, с цел създаване на възможност за бъдещо жилищно строителство.

В настоящия момент имотът представлява земеделска земя с начин на трайно ползване – нива. Имотът има площ 3000м2 и е разположен в непосредствена близост до урбанизираната територия на населеното място. Достъпът до него се осъществява от общински селскостопански път, представляващ ПИ ид.80916.81.325. Този път е естествено продължение на улица от уличната мрежа на с.Черни връх. С ПУП-ПУР в процедура се предвижда провеждане на улица по протежението на ПИ с ид.80916.81.325, при което от имота, предмет на настоящия проект, на осн. чл.16 от ЗУТ се отнемат 164,5м2.

В имота няма изградени сгради, постройки и съоръжения. Имотът не е засегнат от сервитути на проводи от техническата инфраструктура.

Размерът и границите на предлаганата площадка за промяна на предназначението съвпадат с границите на поземления имот. Не се предвиждат спомагателни площадки за съоръжения на техническата инфраструктура, свързани с бъдещото жилищно строителство.

Не се предвиждат площадки за рекултивация и хумусни депа за временно ползване. Отнетият хумусен слой при бъдещо строителство ще се оползотвори в рамките на новообразуваните УПИ.

II. ПУП – План за регулация:

Границите на ПИ с ид.80916.81.60 със съседните имоти са уточнени и безспорни. При урегулирането на имота да се обособят 4бр. самостоятелни УПИ с предназначение за жилищно строителство. Планът за регулация да се съобрази с предвижданията на влязъл в сила ПУП-ПРЗ за разположения на югоизток ПИ с ид.80916.81.61, както и с предвижданията на ПУП-ПУР /в процедура/ за нова улица.

За новообразуваните УПИ да се въведат означения, следващи последния номер съобразно приетия ПУП-ПРЗ.

След получаване на нови идентификатори от СГКК Бургас, към номера на новообразуваните УПИ да се добави индекс, съответстващ на новия идентификатор за самостоятелен поземлен имот.

На основание чл.16 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ и приетият ПУП-ПРЗ на ПИ с ид.80916.81.61, устройствената зона да се обозначи като жилищна за малкоетажно застрояване - Жм.

III. ПУП - План за застрояване:

В графичната част на проекта да бъдат показани ограничителни линии на свободно застрояване за всеки един от новообразуваните УПИ. Линиите да бъдат разположени на необходимите нормативни отстояния от регулационни граници съгласно ЗУТ.

Да се укажат следните показатели на застрояване – плътност на застрояване макс.40%, кота корниз $H_{\text{макс}}=8,00\text{м}$, етажност – макс.2 етажа, интензивност на застрояване макс.1,0, минимална площ за озеленяване 40%, като 1/3 от нея е отредена за дървесна растителност. Показателите да се укажат в табличен вид и с матрица.

IV. Техническа инфраструктура:

IV.1. Транспортна достъпност:

Понастоящем достъпът до имота се осъществява чрез общински селскостопански път, представляващ ПИ с ид.80916.81.325, който е свързан с улици от регулацията на населеното място. Този начин на транспортна достъпност ще се запази, като се има предвид и процедирането на ПУП-ПУР за обособяване на улица в обхвата на този път.

IV.2. Захранване с електрическа енергия:

Захранването на новообразуваните УПИ да се извърши от ел.преносната мрежа на ЕР"ЮГ"ЕАД. За целта да се изготви необходимата план-схема съгласно чл.108,ал.2 от ЗУТ.

IV.3. Водоснабдяване и канализация:

Захранването на бъдещите УПИ с питейна вода да се осъществи от водопроводната мрежа собственост на „ВиК“ЕАД. За целта да се изготви необходимата план-схема съгласно чл.108,ал.2 от ЗУТ.

В с.Черни връх няма изградена канализационна мрежа. За отвеждане на битовите отпадни води от бъдещите вилни сгради да се предвидят локални водоплътни черпателни резервоари, разположен във всеки УПИ.

V. Обхват и фаза на проектиране:

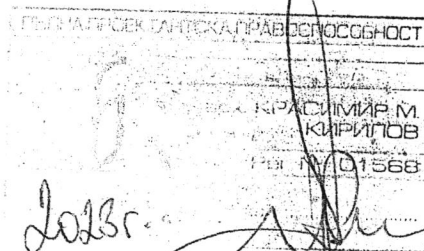
ПУП-ПРЗ да се изготви за целия ПИ с ид.80916.81.60, като се съобрази с предвижданията на ПУП-ПУР в процедура. На база настоящото задание да се изготви предварителен проект, като част от документацията към заявлението за допускане на проекта на осн. чл.124а от ЗУТ. След получаване на разрешение от Общински съвет Камено да се изготви окончателен проект, който да се входира в община Камено за процедиране.

VI. Нормативни изисквания при изработване на ПУП – ПРЗ:

При изготвянето на проекта да се спазват ЗУТ, Наредба №7 за ПНУОВТУЗ, както и изискванията на Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

VII. Изходни документи:

- Документ за собственост;
- Скица на имота.



Възложител:.....





ХАРАКТЕРИСТИКА НА ПИ с ид.80916.81.60
ПЛОЩ - 3000m²
ВИД ТЕРИТОРИЯ - ЗЕМЕДЕЛСКА
НТП - НИВА

Съгласно изготвен проект за ПУП-ПРЗ /в проце
имота се предвижда да се отнемат 164,5м².

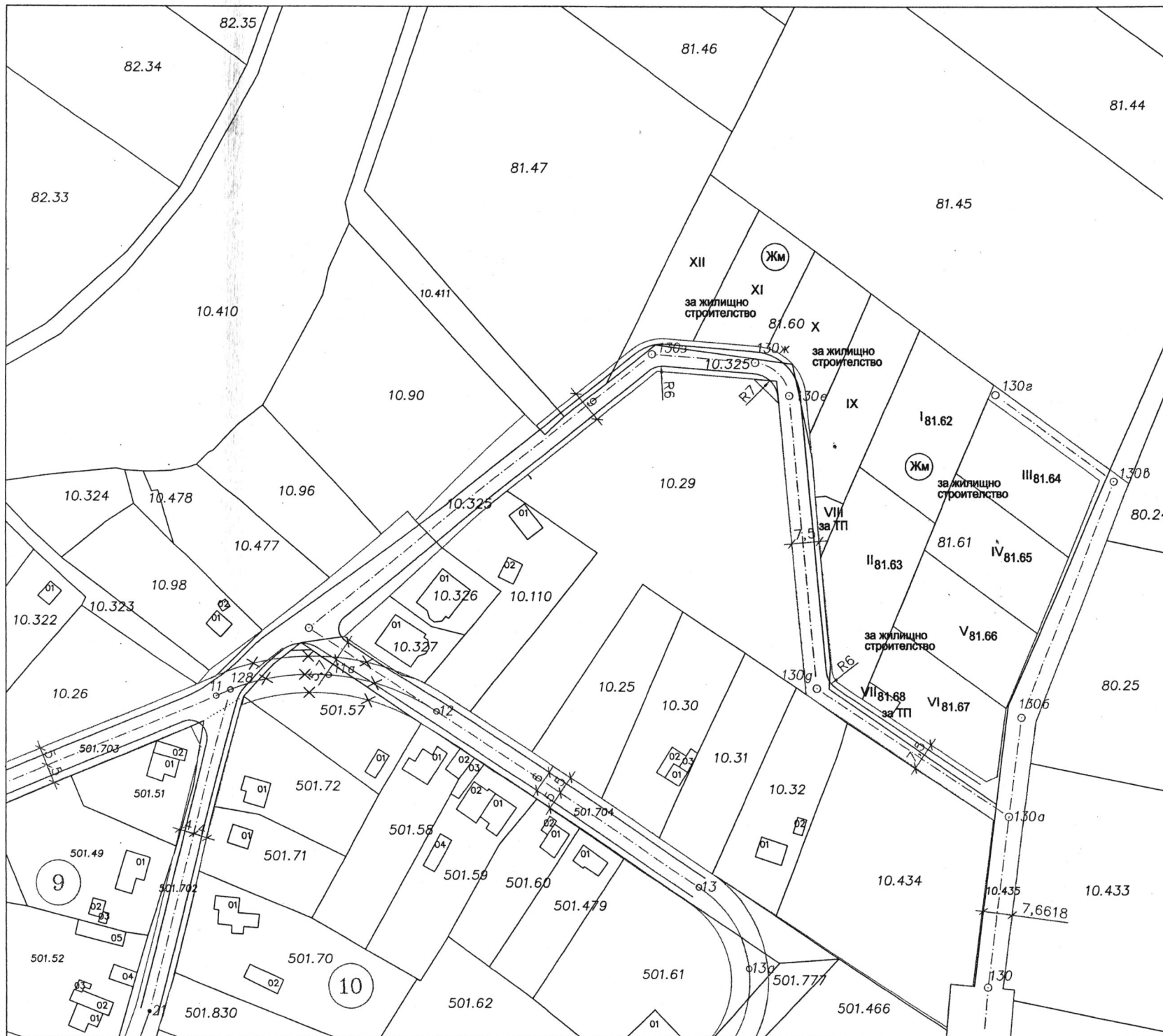
ОБЕКТ: ПУП-ПРЗ НА ПИ 80916.81.60, М. "ПИ
ПО КК НА С.ЧЕРНИ ВРЪХ, ОБЩ.КА

ИЗВАДКА ОТ КК НА С.ЧЕРНИ ВРЪХ, В.
В СИЛА ПУП-ПР И ПУП-ПРЗ В ПРОЦЕД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ АЛФРЕДО ФЕРАРИ

ПРОЕКТАНТ: арх. КР.КИРИЛОВ М 1:10

Част: Г
Фаза:
2023



УПИ	ПЛОЩ	ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	УС
VIII	62м2	за трафопост	
IX	809м2	за жилищно строителство	жилищно строителство
X	609м2		
XI	630м2		
XII	725м2		

Площ отнета на осн.чл.16 от ЗУТ за бъдеща ул.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ПИ с ид.80916.81.60
ПЛОЩ - 3000м2
ВИД ТЕРИТОРИЯ - ЗЕМЕДЕЛСКА
НТП - НИВА

ОБЕКТ: ПУП-ПРЗ НА ПИ 80916.81.60, М. "П" ПО КК НА С.ЧЕРНИ ВРЪХ, ОБЩ.КА

ПУП - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: АЛФРЕДО ФЕРАРИ

ПРОЕКТАНТ: арх. КР.КИРИЛОВ

М 1:10
Част: Г
Фаза: 2023

