



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БАНСКО



Община Банско
№ 15-26-191/18.09.2026

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Стойчо Баненски - Кмет на Община Банско

Относно: Одобряване на окончателен проект за „Подобен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград“.

Уважаеми господин Председател,

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

Внасям за Вашето разглеждане и приемане окончателния проект на най-мощабния и стратегически важен градоустройствен документ за развитието на курортния туризъм в нашата община – Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) за осемте селищни образувания в южната и западната част на гр. Банско.

I. ПРЕДИСТОРИЯ И ГРАДОУСТРОЙСТВЕНА НЕОБХОДИМОСТ

С Решение № 523 по Протокол № 27 от 30.07.2013 г. на Общински съвет – Банско (обнародвано в „Държавен вестник“, бр. 82 от 20.09.2013 г.), осем местности, разположени в контактната зона между строителните граници на града и Национален парк „Пирин“, бяха обявени за селищни образувания от местно значение с обща територия от **1 894,09 дка**:

- СО „Гуровица“ – 194,19 дка;
- СО „Св. Иван“ – 219,10 дка;
- СО „Грамадето“ – 425,00 дка;



- СО „Кошерината“ – 186,65 дка;
- СО „Карантията“ – 71,70 дка;
- СО „Средореко“ – 254,50 дка;
- СО „Асаница“ – 193,95 дка;
- СО „Герачини улици“ – 349,00 дка.

През последните две десетилетия в тези територии се реализира масивно инвестиционно строителство с частичен и некоординиран характер за отделни поземлени имоти, без цялостна улична регулация и единна инженерна инфраструктура. Настоящият проект за първи път въвежда цялостна регулация по реда на **чл. 16 от ЗУТ**, с което:

- 1. Решава се транспортният проблем:** Прокарва се нова главна събирателна улична артерия с три ленти, която свързва директно входовете на гр. Банско откъм гр. Разлог и гр. Добринище, извежда туристическия поток директно към ски-зоната и категорично облекчава претоварената градска улична мрежа (ул. „Найден Геров“ и ул. „Явор“).
- 2. Осигурява се цялостно инфраструктурно обезпечаване:** Наред с главната събирателна артерия се предвижда изграждането на обслужваща улична мрежа и трасета за техническа инфраструктура до **всеки отделен имот**, попадащ в обхвата на плана. Това създава дългосрочна законова и градоустройствена основа Община Банско да планира, инвестира и поетапно да изгради надеждна пътна, водопроводна, канализационна и електроразпределителна мрежа през следващите години.
- 3. Гарантира се общественият интерес:** Обезпечават се площи за техническа инфраструктура, улични джобове за паркиране и се обособяват **148 дка за паркове, обществени градини и озеленяване**.
- 4. Урегулират се неурегулираните поземлени имоти:** Земеделските земи се структурират в правилни урегулирани поземлени имоти (УПИ) с гарантиран транспортен достъп от улица и показатели на застрояване съгласно действащия Общ устройствен план (ОУП).

II. ХОД НА АДМИНИСТРАТИВНАТА ПРОЦЕДУРА И РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ВЪЗРАЖЕНИЯТА



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



Проектът е изработен от проектантски колектив на „ЛСИ Любомир Семерджиев Архитекти и Инженери“ ЕООД (чрез открита процедура по ЗОП) и премина през всички предвидени в ЗУТ етапи:

- Съгласуван е със специализираните контролни органи и експлоатационни дружества, като е издадено Становище по екологична оценка № БД-01-03/2025 г. от РИОСВ – Благоевград.
- На основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ проектът бе съобщен на заинтересованите лица чрез Обявление № 72 от 10.07.2026 г. на Община Банско, обнародвано в „Държавен вестник“, бр. 67 от 24 юли 2026 г.
- В законовия 30-дневен срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ постъпиха 6 (шест) броя възражения.

На свое заседание, проведено на 16.09.2026 г. (Протокол № 7, т. 8), Общинският експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) при Община Банско разгледа детайлно всички възражения:

• Възраженията на „ГРИГО – Х“ ЕООД (за имот извън териториалния обхват на селищните образувания), на Невена Мицина (относно трасе на улица в СО „Грамадето“, за което превишението над 25% ще бъде изплатено по пазарни цени по реда на ЗОС), както и претенциите за отреждане на УПИ в земеделски територии извън предвижданията на ОУП, бяха отхвърлени като **неоснователни по същество**.

• Възраженията на наследниците на Верка Проева, Лазар Малчов, Йордана Глушкова и др. (относно текстовото и регистърно отразяване на засегнати имоти) и на Георги Малчов (относно редуциране габарита на обслужваща улица в СО „Герачни улици“ до нормативния минимум по Наредба № РД-02-20-2 за щадене на частната собственост) бяха уважени. **Проектантът извърши и предаде съответните корекции в документацията.**

Съгласно чл. 128, ал. 8 от ЗУТ, извършените преработки в резултат на приетите възражения не представляват съществени изменения и проектът не подлежи на ново обнародване. С положително Становище от 18.09.2026 г. Главният архитект на Община Банско указва законосъобразността на преписката за нейното финално одобрение.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, във връзка с чл. 129, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 16 и чл. 128, ал. 8 от ЗУТ и Протокол № 7 от 16.09.2026 г. на ОЕСУТ, предлагам Общински съвет – Банско да приеме решение, с което:

1. Да одобри окончателен проект за „Подобен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“,



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



„Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград“ с обща площ от 1 894,09 дка, ведно с прилежащите обяснителна записка, план за застрояване, планове за улична и дворищна регулация, план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и регистри на имотите, отразили решенията на ОЕСУТ по Протокол № 7 от 16.09.2026 г.

2. Да възложи на Кмета на Община Банско да извърши необходимите законови действия по обнародване на настоящото решение в „Държавен вестник“ по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Приложение:

1. Становище на арх. Николай Николов - Главен архитект на Община Банско

Вносител:

СТОЙЧО БАЕНСКИ

Кмет на община Банско



Стойчо Методиев Баненски/18.09.2026
Кмет на община Банско

ММВ/ТСУ-06С



ПРОЕКТО-РЕШЕНИЕ

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 129, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 16 и чл. 128, ал. 8 от ЗУТ, по внесена Докладна записка от г-н Стойчо Баненски – Кмет на Община Банско,

Общински съвет – Банско реши:

1. Одобрява окончателен проект за „Подобен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград“ с обща площ от 1 894,09 дка, ведно с прилежащите обяснителна записка, план за застрояване, планове за улична и дворищна регулация, план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и регистри на имотите, отразили решенията на ОЕСУТ по Протокол № 7 от 16.09.2026 г.

2. Възлага на Кмета на Община Банско да извърши необходимите законови действия по обнародване на настоящото решение в „Държавен вестник“ по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



ЕКСПЕРТЕН СЪВЕТ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

ОБЩИНА БАНСКО

Препис извлечение!

ПРОТОКОЛ № 7/16.09.2026 год.
назначен със Заповед № 01-26-131/08.09.2026 год.

ПО ТОЧКА 8

Заявление вх. № ...служебно... от **ОБЩИНА БАНСКО**, след първо обявление (ДВ) – постъпили 6 броя възражения с входящи номера: 33-26-1828/19.08.2026 год.; 94-26-5428/19.08.2026 год.; 94-26-5473/21.08.2026 год.; 94-26-5474/21.08.2026 год.; 94-26-5491/21.08.2026 год. и 94-26-5508/24.08.2026 год., относно приемане на „**Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ)** за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград“.

РЕШЕНИЕ: Във връзка с подадените възражения, ЕСУТ изразява следните становища:

- Възражение с вх. № 33-26-1828/19.08.2026 год. от „ГРИГО – Х“ ЕООД е неоснователно. Искане за допускане промяна на предназначението на ПИ с идентификатор 02676.179.20, м. „Свети Иван“ по КК на гр. Банско не може да бъде предмет на настоящото производство, тъй като настоящата разработка на ПУП – ПРЗ за Селищно образувание „Свети Иван“ не третира преотреждане на земеделски земи, а урегулира определена територия, в която не попада горечитирианият имот. ПИ с идентификатор 02676.179.20, м. „Свети Иван“ по КК на гр. Банско е извън обхвата на изработения ПУП - ПРЗ за СО „Свети Иван“ и извън устройствените зони за застрояване по действащия ОУПО Банско. Инвестиционните намерения на дружеството могат да бъдат предвидени за реализиране с последващи изменения на ОУПО Банско и ПУП – ПРЗ за СО „Свети Иван“.

- Жалба с вх. № 94-26-5428/19.08.2026 год. от Невена Димитрова Мицина относно отнемане над 25 % от площи от собствените ѝ поземлени имоти за изграждане на техническа



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



инфраструктура ЕСУТ изразява следното становище: Проектът ПУП – ПРЗ за СО „Грамадето“ съответства на предвижданията на действащия ОУПО Банско за развитие на транспортната мрежа. Проектираната улица между о.т. 1134 и о.т. 1136 в СО „Грамадето“, която отнема голям процент от ПИ с идентификатор 02676.19.19 и ПИ с идентификатор 02676.19.39 по КК на гр. Банско е технически и икономически най-целесъобразното градоустройствено решение, за да бъде облекчен пътничко-транспортният поток от ул. „Найден Геров“, гр. Банско. Засегнатите части от ПИ с идентификатор 02676.19.19 и ПИ с идентификатор 02676.19.39 по КК на гр. Банско, попадащи в обхвата на публичната инфраструктура (улична регулация), подлежат на последващо равностойно предварително обезщетение чрез отчуждаване по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на пазарна оценка, изготвена от сертифициран, независим оценител. Процентът над 25 %, който е предвиден за отнемане от горесцитираните имоти ще бъде изплатен на собствениците по пазарни цени.

- Възражение с вх. № 94-26-5508/24.08.2026 год. от Катюша Говедарева и Финка Гинчева – наследници на Верка Лазарова Проева относно засегнат от ПУП – ПРЗ за СО „Гуровица“ ПИ с идентификатор 02676.16.28, м. „Гуровица“ по КК на гр. Банско, който имот липсва в обяснителната записка и регистъра на засегнатите от разработката имоти: Подаденото възражение е основателно. ЕСУТ ще даде указания на проектанта да допълни текстовите материали на разработката коректно. Проектът на ПУП – ПРЗ за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско ще бъде допълнен с имотите, непосредствено засегнати от разработката, за които ще бъде предвидено последващо равностойно предварително обезщетение чрез отчуждаване по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на пазарна оценка, изготвена от сертифициран, независим оценител.

- Възражение с вх. № 94-26-5473/21.08.2026 год. от Елена Пицина, Георги Малчов, Катюша Говедарева и Финка Гинчева – наследници на Лазар Атанасов Малчов, чрез Георги Малчов относно графично засегнати от предвидена улица в ПУП – ПРЗ за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско ПИ с идентификатор 02676.144.121 и ПИ с идентификатор 02676.144.136, м. „Малка ливада“ по КК на гр. Банско, които имоти липсват в обяснителната записка и регистъра на засегнатите от разработката имоти, и за които ПИ не се отреждат УПИ: Подаденото възражение в частта за засягането на ПИ и липсата им в обяснителната записка и регистъра на засегнатите от разработката имоти е



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



основателно. ЕСУТ ще даде указания на проектанта да допълни текстовите материали на разработката коректно. Проектът на ПУП – ПРЗ за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско ще бъде допълнен с имотите, непосредствено засегнати от разработката, за които ще бъде предвидено последващо равностойно предварително обезщетение чрез отчуждаване по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на пазарна оценка, изготвена от сертифициран, независим оценител. Относно обстоятелството, че за процесните ПИ не са отредени съответните УПИ възражението на собствениците е неоснователно, тъй като имотите са извън устройствените зони за застрояване по действащия ОУПО Банско. Инвестиционните намерения на собствениците могат да бъдат предвидени за реализиране с последващи изменения на ОУПО Банско и ПУП – ПРЗ за СО.

- Възражение с вх. № 94-26-5474/21.08.2026 год. от наследници на Йордана Христова Глушкова и наследници на Елена Христова Думанова за ПИ с идентификатор 02676.29.22, м. „Кошерината“ по КК на гр. Банско; наследници на Сара Николова Пидова за ПИ с идентификатор 02676.29.43, м. „Кошерината“ по КК на гр. Банско и Георги Бенин, Лазар Бенин и Михаил Бенин за ПИ с идентификатори 02676.29.24, 02676.29.32 и 02676.29.23, м. „Кошерината“ по КК на гр. Банско, чрез Красимира Малчова относно графично засегнати от предвидени улици в ПУП – ПРЗ за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско ПИ, които имоти липсват в обяснителната записка и регистъра на засегнатите от разработката имоти и за които не се отреждат УПИ: Подаденото възражение в частта за засягането на ПИ и липсата им в обяснителната записка и регистъра на засегнатите от разработката имоти е основателно. ЕСУТ ще даде указания на проектанта да допълни текстовите материали на разработката коректно. Проектът на ПУП – ПРЗ за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско ще бъде допълнен с имотите, непосредствено засегнати от разработката, за които ще бъде предвидено последващо равностойно предварително обезщетение чрез отчуждаване по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на пазарна оценка, изготвена от сертифициран, независим оценител. Относно обстоятелството, че за процесните ПИ не са отредени съответните УПИ възражението на собствениците е неоснователно, тъй като имотите са извън устройствените зони за застрояване по действащия ОУПО Банско. Инвестиционните намерения на



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



собствениците могат да бъдат предвидени за реализиране с последващи изменения на ОУПО Банско и ПУП – ПРЗ за СО.

- Възражение с вх. № 94-26-5491/21.08.2026 год. от Георги Цветков Малчов за ПИ с идентификатор 02676.150.58, м. „Герачни улици“ по КК на гр. Банско относно ширината на проектираната улица пред имота и площта, която е предвидена за отнемане и предложените 2 варианта за промяна: ЕСУТ приема възражението за разглеждане и ще даде указания на проектанта на ПУП – ПРЗ за СО „Герачни улици“ да обследва предложените от жалбоподателя два варианта за изменение на трасето на улицата пред ПИ с идентификатор 02676.150.58. При преработката на проекта ширината на обслужващата улица да се оптимизира и намали до минимално допустимите технически показатели, съгласно изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 год. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, с цел минимално засягане на частната собственост.

Във връзка с гореизложеното, ЕСУТ взе решение да се изпрати препис-извлечение от настоящия протокол на проектанта на ПУП – ПРЗ за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“ и „Герачни улици“ в землището на гр. Банско. Указва на проектанта да извърши необходимите обследвания, допълнения и корекции по проекта в съответствие с приетите от съвета становища по подадените възражения.

След извършване на корекциите от проектанта на основание чл. 128, ал. 8 от ЗУТ, ЕСУТ решава представения ПУП – ПРЗ да бъде докладван на Общински съвет – Банско за одобряване.

Изготвил:
ДЧ/ТСУ

Главен архитект.....
/арх. Николай Николов/





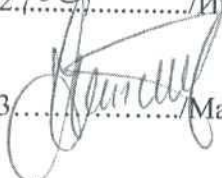
КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ

Днес 26.08.2026 год., Комисия в състав:

1. Елка Капизийна - ст. експерт "Фронт-офис";
2. Иванка Янчовичина – деловодител на община Банско;
3. Мария Малчова-Василева – ст. юрисконсулт ТСУ установи, че

Обявление № 72/10.07.2026 год. на Общинска администрация – Банско, отдел ТСУ за изработен окончателен проект на „Подобен устройствен план-План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград, **е съобщено** на всички заинтересовани лица и в законоустановения 30 /тридесет/ дневен срок от обнародването му в Държавен вестник, а именно 24.08.2026 г., включително **са постъпили възражения 6 броя възражения с входящи номера:** № 33-26-1828/19.08.2026 г.; 94-26-5428/19.08.2026 г.; 94-26-5473/21.08.2026 г.; 94-26-5474/21.08.2026 г.; 94-26-5491/21.08.2026 г. и 94-26-5508/24.08.2026 г.

КОМИСИЯ:

1.  /Елка Капизийна/
2.  /Иванка Янчовичина/
3.  /Мария Малчова-Василева/



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



СЛУЖЕБНА БЕЛЕЖКА

Днес 24.07.2026 год., Комисия в състав:

1. Мария Малчова-Василева – ст. юрисконсулт ТСУ;
2. Мария Марандина – ст. специалист „Архивар“;

Разгласихме **Обявление № 72 от 10.07.2026 год.**, както следва чрез:

- Залепване на обявлението на информационно табло на Отдел ТСУ /стая 309, ет. 3 в сградата на ОБА – Банско/;
- Залепване на обявлението на информационно табло на първи етаж в сградата на Община Банско;
- Публикуване на обявлението в административния портал на Община Банско www.bansko.bg на дата 24.07.2026 год.

СЪОБЩИЛИ:

1. Мария Малчова-Василева

2. Мария Марандина



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



ОБЯВЛЕНИЕ № 72/10.07.2026 г. на ОБЩИНА БАНСКО

Община Банско на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ съобщава на заинтересованите лица, за изработен окончателен проект на „Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград.

Съгласно чл. 128, ал. 5 от ЗУТ в 30 /тридесет/ дневен срок от обнародването в „Държавен вестник“, заинтересованите лица имат право да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта, придружени от документ за собственост до Общинска администрация – Банско.

/Обнародвано в ДВ, петък 24 юли 2026 год., брой 67/

се прекратява производството по одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация за УПИ Х-985, 986, 1001 – „за ЖС“, кв. 60, м. Надежда 3, район „Надежда“, изключен от обхвата на одобряване с т. 4 от Решение № 343 по протокол № 83 от 11.06.2015 г. на Столичния общински съвет, с което е одобрен цялостният план за регулация на м. Надежда 3. Решението е публикувано на интернет страницата на Столична община – Направление „Градско планиране и развитие“. Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административния съд – София-град, в 30-дневен срок от съобщаването. Жалбите се подават в Район „Надежда“, адресирани до Административния съд – София-град, и се изпращат в съда от дирекция „Правно обслужване и контрол“ на Направление „Градско планиране и развитие“ на Столичната община.

3923

72. – Община Банско на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ съобщава на заинтересованите лица, че е изработен окончателен проект на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) за селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средорекото“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград. Съгласно чл. 128, ал. 5 от ЗУТ в едномесечен срок от обнародването в „Държавен вестник“ заинтересованите лица имат право да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта, придружени от документ за собственост, до общинската администрация – Банско.

3959

35. – Община Горна Оряховица на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ съобщава, че с Решение № 1163 от протокол № 44 от 25.06.2026 г. на Общинския съвет – Горна Оряховица, е одобрен подробен устройствен план – парцеларен план (ПУП – ПП) за изграждане на линеен обект на техническата инфраструктура извън урбанизирана територия, а именно изграждане на водопровод и канал, местност Бабенец, в ПИ с идентификатори 16359.24.373, 16359.24.372, 16359.63.2000, 16359.63.2002, 16359.63.2004, 16359.64.3000, 16359.64.3002, 16359.64.3003 по КК и КР на гр. Горна Оряховица и ПИ с идентификатор 59094.5.4, ПИ 1561 и ПИ 1562 по плана на новообразуваните имоти на с. Първомайци, община Горна Оряховица. Заинтересованите собственици на недвижими имоти могат да се запознаят с проекта в стая № 215 на Община Горна Оряховица. На основание чл. 215, ал. 4 от ЗУТ решението подлежи на обжалване в 30-дневен срок от обнародването в „Държавен вестник“.

3936

91. – Община Костинброд на основание чл. 129, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2 от ЗУТ съобщава на заинтересованите лица, че с Решение № 958 от 24.06.2026 г. на Общинския съвет – Костинброд, е одобрен проект за ПУП – ПП (парцеларен план) за елемент на транспортната инфраструктура – за кръгово кръстовище с трайна настилка по общински земеделски път 38978.654.197 – селскостопански път, 38978.655.32 – земеделски имот, и 38978.665.27 – земеделски имот, по одобрената кадастрална карта на гр. Костинброд. Проектът е изложен на таблото за съобщения в сградата на общинската администрация – Костинброд, ул. Охрид № 1, и на интернет страницата на Община Костинброд на адрес <http://www.kostinbrod.bg>. На основание чл. 215, ал. 4 от ЗУТ решението подлежи на обжалване в 30-дневен срок от обнародването в „Държавен вестник“ чрез Община Костинброд пред Административния съд – София област.

3937

907. – Община Кула на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ съобщава, че с Решение № 230 от 25.06.2026 г. на Общинския съвет – Кула, е одобрен комплексен проект за инвестиционна инициатива, който включва: 1. ПУП – парцеларен план за трасе на нова кабелна линия 20 kV за присъединяване на обект за съхранение на електрическа енергия с инсталирана мощност 10 MW и капацитет 40,12 MWh, които ще се изградят в УПИ I, кв. 44, по регулационния план на гр. Кула, съответстващ на ПИ 40525.701.1823 на гр. Кула, през ПИ 40525.56.9, намиращ се в гр. Кула, местност Добравата, частна общинска собственост – земеделска земя, с НТП – нива, и през ПИ 40525.701.1795, намиращ се в гр. Кула, публична общинска собственост, земеделска територия, НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път; 2. ПУП – план-схема на техническата инфраструктура за трасе на нова кабелна линия 20 kV за присъединяване на обект за съхранение на електрическа енергия с инсталирана мощност 10 MW и капацитет 40,12 MWh, които ще се изградят в УПИ I, кв. 44, по регулационния план на гр. Кула, съответстващ на ПИ 40525.701.1823 на гр. Кула през ПИ 40525.701.1976, намиращ се в гр. Кула, ул. Георги Градинаров, публична общинска собственост, урбанизирана територия, НТП – за второстепенна улица, и през ПИ 40525.701.1795, намиращ се в гр. Кула, публична общинска собственост, земеделска територия, НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път; 3. инвестиционен проект: „Кабелна линия 20 kV“ от подстанция Кула до УПИ I, кв. 44, по плана на гр. Кула, ПИ 40525.701.1823 по КККР на гр. Кула. На основание чл. 215 от ЗУТ решението подлежи на обжалване в 30-дневен срок от обнародването в „Държавен вестник“ чрез Община Кула пред Административния съд – Видин.

3964



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БАНСКО

Община Банско
№ 15-26-191/18.09.2026

Общински съвет - Банско
№ ОС-01-205/18.09.2026

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
От Стойчо Баненски - Кмет на Община Банско

Относно: Одобряване на окончателен проект за „Подобен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград“.

Уважаеми господин Председател,

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

Внасям за Вашето разглеждане и приемане окончателния проект на най-мащабния и стратегически важен градоустройствен документ за развитието на курортния туризъм в нашата община – Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) за осемте селищни образувания в южната и западната част на гр. Банско.

I. ПРЕДИСТОРИЯ И ГРАДОУСТРОЙСТВЕНА НЕОБХОДИМОСТ

С Решение № 523 по Протокол № 27 от 30.07.2013 г. на Общински съвет – Банско (обнародвано в „Държавен вестник“, бр. 82 от 20.09.2013 г.), осем местности, разположени в контактната зона между строителните граници на града и Национален парк „Пирин“, бяха обявени за селищни образувания от местно значение с обща територия от **1 894,09 дка**:

- СО „Гуровица“ – 194,19 дка;
- СО „Св. Иван“ – 219,10 дка;
- СО „Грамадето“ – 425,00 дка;



- СО „Кошерината“ – 186,65 дка;
- СО „Карантията“ – 71,70 дка;
- СО „Средореко“ – 254,50 дка;
- СО „Асаница“ – 193,95 дка;
- СО „Герачини улици“ – 349,00 дка.

През последните две десетилетия в тези територии се реализира масивно инвестиционно строителство с частичен и неkoordinиран характер за отделни поземлени имоти, без цялостна улична регулация и единна инженерна инфраструктура. Настоящият проект за първи път въвежда цялостна регулация по реда на **чл. 16 от ЗУТ**, с което:

- 1. Решава се транспортният проблем:** Прокарва се нова главна събирателна улична артерия с три ленти, която свързва директно входовете на гр. Банско откъм гр. Разлог и гр. Добринище, извежда туристическия поток директно към ски-зоната и категорично облекчава претоварената градска улична мрежа (ул. „Найден Геров“ и ул. „Явор“).
- 2. Осигурява се цялостно инфраструктурно обезпечаване:** Наред с главната събирателна артерия се предвижда изграждането на обслужваща улична мрежа и трасета за техническа инфраструктура до **всеки отделен имот**, попадащ в обхвата на плана. Това създава дългосрочна законова и градоустройствена основа Община Банско да планира, инвестира и поетапно да изгради надеждна пътна, водопроводна, канализационна и електроразпределителна мрежа през следващите години.
- 3. Гарантира се общественият интерес:** Обезпечават се площи за техническа инфраструктура, улични джобове за паркиране и се обособяват **148 дка за паркове, обществени градини и озеленяване**.
- 4. Урегулират се неурегулираните поземлени имоти:** Земеделските земи се структурират в правилни урегулирани поземлени имоти (УПИ) с гарантиран транспортен достъп от улица и показатели на застрояване съгласно действащия Общ устройствен план (ОУП).

II. ХОД НА АДМИНИСТРАТИВНАТА ПРОЦЕДУРА И РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ВЪЗРАЖЕНИЯТА



Проектът е изработен от проектантски колектив на „ЛСИ Любомир Семерджиев Архитекти и Инженери“ ЕООД (чрез открита процедура по ЗОП) и премина през всички предвидени в ЗУТ етапи:

- Съгласуван е със специализираните контролни органи и експлоатационни дружества, като е издадено Становище по екологична оценка № БД-01-03/2025 г. от РИОСВ – Благоевград.
- На основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ проектът бе съобщен на заинтересованите лица чрез Обявление № 72 от 10.07.2026 г. на Община Банско, обнародвано в „Държавен вестник“, бр. 67 от 24 юли 2026 г.
- В законовия 30-дневен срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ постъпиха **6 (шест) броя възражения**.

На свое заседание, проведено на **16.09.2026 г. (Протокол № 7, т. 8)**, Общинският експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) при Община Банско разгледа детайлно всички възражения:

- Възраженията на „ГРИГО – Х“ ЕООД (за имот извън териториалния обхват на селищните образувания), на Невена Мицина (относно трасе на улица в СО „Грамадето“, за което повишението над 25% ще бъде изплатено по пазарни цени по реда на ЗОС), както и претенциите за отреждане на УПИ в земеделски територии извън предвижданията на ОУП, бяха отхвърлени като **неоснователни по същество**.

- Възраженията на наследниците на Верка Проева, Лазар Малчов, Йордана Глушкова и др. (относно текстовото и регистърно отразяване на засегнати имоти) и на Георги Малчов (относно редуциране габарита на обслужваща улица в СО „Герачни улици“ до нормативния минимум по Наредба № РД-02-20-2 за щадене на частната собственост) бяха уважени. **Проектантът извърши и предаде съответните корекции в документацията.**

Съгласно **чл. 128, ал. 8 от ЗУТ**, извършените преработки в резултат на приетите възражения не представляват съществени изменения и проектът не подлежи на ново обнародване. С положително Становище от 18.09.2026 г. Главният архитект на Община Банско указва законосъобразността на преписката за нейното финално одобрение.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, във връзка с чл. 129, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 16 и чл. 128, ал. 8 от ЗУТ и Протокол № 7 от 16.09.2026 г. на ОЕСУТ, предлагам Общински съвет – Банско да приеме решение, с което:

1. Да одобри окончателен проект за „Подобен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“,



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



„Кошерината“, „Карантията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград“ с обща площ от 1 894,09 дка, ведно с прилежащите обяснителна записка, план за застрояване, планове за улична и дворищна регулация, план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и регистри на имотите, отразили решенията на ОЕСУТ по Протокол № 7 от 16.09.2026 г.

2. Да възложи на Кмета на Община Банско да извърши необходимите законови действия по обнародване на настоящото решение в „Държавен вестник“ по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Приложение:

1. Становище на арх. Николай Николов - Главен архитект на Община Банско

Вносител:

СТОЙЧО БАЕНСКИ

Кмет на община Банско



Стойчо Методиев Баненски/18.09.2026
Кмет на община Банско

MMB/TCY-O6C



ПРОЕКТО-РЕШЕНИЕ

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 129, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 16 и чл. 128, ал. 8 от ЗУТ, по внесена Докладна записка от г-н Стойчо Баненски – Кмет на Община Банско,

Общински съвет – Банско реши:

1. Одобрява окончателен проект за „Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за Селищни образувания „Гуровица“, „Свети Иван“, „Грамадето“, „Кошерината“, „Карангията“, „Средореко“, „Асаница“, „Герачни улици“ в землището на гр. Банско, община Банско, област Благоевград“ с обща площ от 1 894,09 дка, ведно с прилежащите обяснителна записка, план за застрояване, планове за улична и дворищна регулация, план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и регистри на имотите, отразили решенията на ОЕСУТ по Протокол № 7 от 16.09.2026 г.

2. Възлага на Кмета на Община Банско да извърши необходимите законови действия по обнародване на настоящото решение в „Държавен вестник“ по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.