



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



Община Банско
№ Към 33-26-1506-[1]/26.08.2026

ДО

Общински съвет-Банско



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Стойчо Баненски - Кмет на Община Банско

Относно:

ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м. „Момин гроб“ по КК на гр. Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.

Уважаеми господин Председател,

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

Във връзка със Заявление с вх. № 33-26-1506/13.07.2026 г. от Петя Романова, представител на „Пирин Капитал“ ЕООД, постъпило в Общинска администрация е изготвено становище от Главния архитект на община Банско по законосъобразност за допускане изработването на ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м. „Момин гроб“ по КК на гр. Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.

В становището си Главният архитект излага обстоятелства, които да се вземат предвид при решението на Общинския съвет, а именно:

Имотът, предмет на искането, е разположен извън регулационните граници на града в м. „Момин гроб“, в близост до воден обект - язовир. Площта на имота е 10850 кв.м. Към заявлението е приложено задание за проектиране на ПУП-ПЗ и мотивирано предложение. При одобрение на други ПУП в тази зона са допускани следните показатели за застрояване: Плътност на застрояване - 10%, Кинт - 0,1, Нкк ≤ 7м и Озеленяване - 80%, като предлагам да се заложат и в настоящото допускане.

Освен това:



1. Имотът предмет на промяна на предназначението попада в устройствена зона "Озс1", предвидена за "Озеленена територия за широко обществено ползване извън населено място - извънселищен парк".
2. Предложеното отреждане "за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения" отговаря на допустимите възможности на устройствена зона "Озс1".
3. До имота е осигурен достъп чрез съществуващ полски път, няма изградена техническа инфраструктура.
4. В района на язовира са изградени други обслужващи сгради.
5. С Решение № 726 от Протокол 39/31.03.2026 г. Общински съвет – Банско издава отказ за допускане изработване на ПУП-ПЗ за съседен имот със следния мотив: „Устройствена зона „Озс 1“ предвидена „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“ е от стратегическо значение за развитието на гр. Банско и трябва да бъде създадена концепция за нейното развитие и решение за техническата инфраструктура – „пътища, електрическа мрежа, водопровод и канал“, преди да бъдат разрешавани Подробни устройствени планове на малките имоти“.

Предвид гореизложеното:

Предлагам Общински съвет да вземе решение по компетентност и целесъобразност, с което:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1, във връзка с чл. 125, ал. 1 и чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ

1. Да допусне изработването на ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м. „Момин гроб“ по КК на гр. Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.

2. Да одобри задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м. „Момин гроб“ по КК на гр. Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.

Или

На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА и във връзка с чл. 59, ал. 1 от АПК



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



1. Да откаже изработването на ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м. „Момин гроб“ по КК на гр. Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.

Приложение:

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

Вносител:

СТОЙЧО БАНЕНСКИ

Кмет на Община Банско

Стойчо Методиев Баненски/26.08.2026
Кмет на община Банско

ММВ/ТСУ-О6С



ПРОЕКТО-РЕШЕНИЕ 1

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1, във връзка с чл. 125, ал. 1 и чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ по внесена Докладна записка от г-н Стойчо Баненски - Кмет на Община Банско,

Общински съвет – Банско реши:

1. Допуска изработването на ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м. „Момин гроб“ по КК на гр. Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.
2. Одобрява задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м. „Момин гроб“ по КК на гр. Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.



ПРОЕКТО-РЕШЕНИЕ 2

На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА и във връзка с чл. 59, ал. 1 от АПК по внесена Докладна записка от г-н Стойчо Баненски - Кмет на община Банско

Общински съвет – Банско реши:

1. Отказва да допусне изработването на ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м. „Момин гроб“ по КК на гр. Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.

До
Стойчо Баненски
Кмет на Община Банско

СТАНОВИЩЕ

от арх. Николай Николов – главен архитект на Община Банско

ОТНОСНО:

Заявление Вх. № 33-26-1506 / 13.07.2026 г.

Уважаеми г-н Баненски,

Във връзка със Заявление Вх. № 33-26-1506 / 13.07.2026 г. от Петя Романова, представител на „Пирин Капитал“ ЕООД, постъпило в Общинска администрация Ви информирам за следното:

В Заявлението е отправено искане от собственика, за допускане изработването на ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м.Момин гроб по КК на гр.Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.

Имотът, предмет на искането, е разположен извън регулационните граници на града в м. Момин гроб, в близост до воден обект - язовир. Площта на имота е 10850 кв.м. Към заявлението е приложено задание за проектиране на ПУП-ПЗ и мотивирано предложение. При одобрение на други ПУП в тази зона са допускани следните показатели за застрояване: Плътност на застрояване - 10%, Кинт - 0,1, Нкк $\leq$ 7м и Озеленяване - 80%, като предлагам да се заложат и в настоящото допускане.

След запознаване с наличните документи излагам следното становище :

1. Имотът предмет на промяна на предназначението попада в устройствена зона "Озе I", предвидена за "Озеленена територия за широко обществено ползване извън населено място - извънселищен парк".
2. Предложеното отреждане "за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения" отговаря на допустимите възможности на устройствена зона "Озе I".
3. До имота е осигурен достъп чрез съществуващ полски път, няма изградена техническа инфраструктура.
4. В района на язовира са изградени други обслужващи сгради.

5. С Решение №726 от Протокол 39 / 31.03.2026г. Общински съвет – Банско издава отказ за допускане изработване на ПУП-ПЗ за съседен имот със следния мотив : „Устройствена зона „Озс 1“ предвидена за „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“ е от стратегическо значение за развитието на гр. Банско и трябва да бъде създадена концепция за нейното развитие и решение за техническата инфраструктура – „пътища, електрическа мрежа, водопровод и канал“, преди да бъдат разрешавани Подробни устройствени планове на малките имоти“.

Предвид гореописаните обстоятелства, допускането е възможно според законоустановените норми.

Във връзка с това, Ви предлагам да бъде внесена докладна записка до Общинския съвет за вземане на решение по компетентност и целесъобразност, с което :

1. Да допусне изработването на ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м.Момин гроб по КК на гр.Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“, при показатели за застрояване - Плътност на застрояване - 10%, Кинт - 0,1, Нкк $\leq$ 7м и Озеленяване - 80%
2. Да одобри задание по чл.125 от ЗУТ за ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м.Момин гроб по КК на гр.Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“

Или

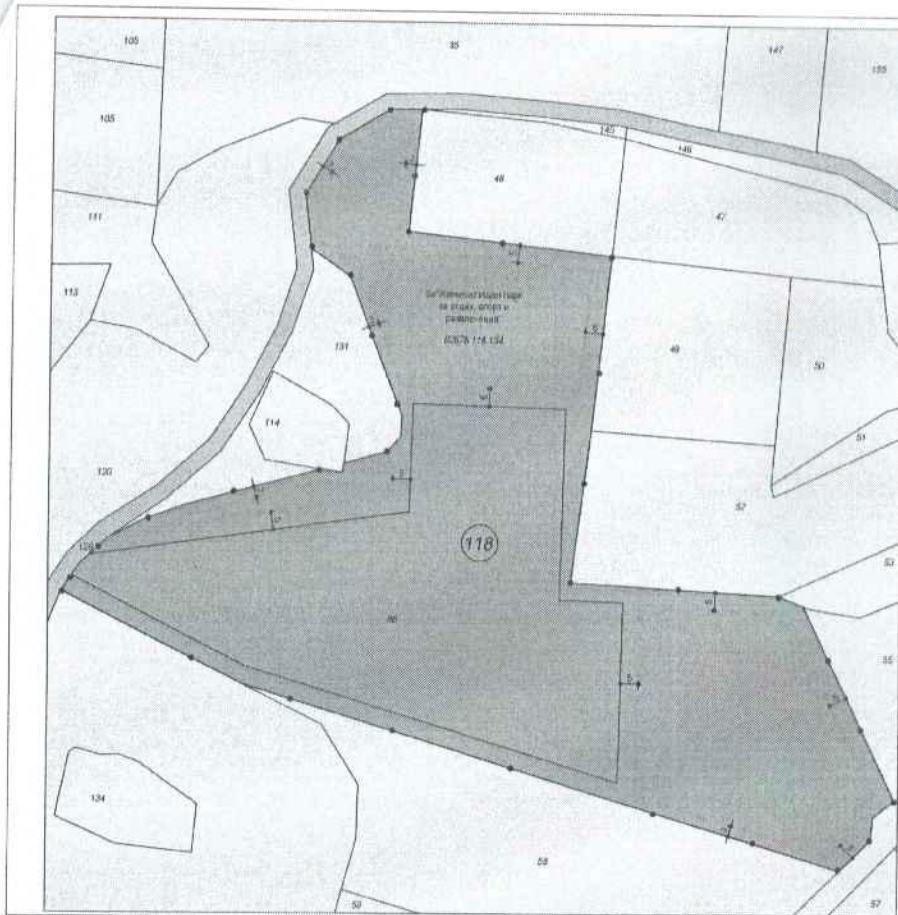
1. Да откаже изработването на ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.118.154, м.Момин гроб по КК на гр.Банско за промяна на предназначението на земеделска земя в „за извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения“.

11.08.2026 г.

NIKOLAY
DIMITROV
NIKOLOV
Digitally signed by
NIKOLAY DIMITROV
NIKOLOV
Date: 2026.08.11
16:02:17 +03'00'

Изготвил:.....

/арх. Николай Николов/



МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

за ПИ 02676.118.154, м. "Момин
гроб", земл. на гр. Банско

М 1:1000

- Озеленена територия за широко обществено ползване извън населено място - извънселищен парк
- Земеделска територия
- Полски път
- Ограничителни линии на застрояване
- Граница на промяна на режим на устройство и застрояване



ОБЕКТ: ПУП - ПЗ с отразяване за "Извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения" в ПИ 02676.118.154, м. "Момин гроб"

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр. Банско

ЧАСТ: Архитектура

ФАЗА: Градоустройство

ПРОЕКТАНТ: урб. П. Янчевичева

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ПИРИН КАПИТАЛ" ЕООД

Година на проектиране: 2026г.



ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА БАНСКО

ЗАЯВЛЕНИЕ

Забележка: (* Вашият лични данни работят инструктирани лица)

От....."ПИРИН КАПИТАЛ" ЕООД
(име, презиме, фамилия на физическо лице ; наименование на юридическо лице)

ЕИК/ЕГН.....206226816.....

адрес постоянен адрес: гр. София, ул. „Екзарх Йосиф“ № 85.....

тел. за контакт: 0884889494.....

представявано от Петя Петкова Романова

/ трите имена /

ЕГН..... с адрес:

тел./GSM.....0884889494.....e-mail:.....2.....

.....

/ трите имена /

ЕГН.....с адрес: ... тел./GSM.

2.Цветан Георгиев Тошков.....

(име, презиме, фамилия на физическо лице ; наименование на юридическо лице)

ЕГН /ЕИК/8208070048....., гр. (село)

тел. за контакт:

тел./GSM.....0884889494.....e-mail:.....ctoshkov82@abv.bg.....

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми бъде допуснато изработването на ПУП-ПЗ, за ПИ с идентификатор 02676.118.154 по КК на гр. Банско, община Банско, м. „Момин гроб“, попадащ в зона „Озс1“ по ОУП на гр. Банско.

Дата: 13.07.2026г.
гр.Банско

Подпис:

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ ПО ЧЛ.125 ОТ ЗУТ

От "ПИРИН КАПИТАЛ" ЕООД, собственик на поземлен имот 02676.118.154, м."Момин гроб", земл. на гр.Банско, общ.Банско.

Обект: Изработване на ПУП – ПЗ в обхвата на поземлен имот 02676.118.154, м."Момин гроб", земл. на гр.Банско, общ.Банско.

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 02676.118.154, м."Момин гроб", земл. на гр.Банско, общ.Банско за „Извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения”.

1.Обосновка на необходимостта от ПУП-ПЗ

На основание бурния икономически растеж в района и увеличаване на населението, дължащо се на благоприятното демографско развитие в град Банско, както и на лица, които продължително се заселват в района, необходимостта от обекти за рекреация нараства. Икономическото развитие е определяно като един от основните приоритети в стратегическите и планови документи на общината. Ето защо е налице необходимост от разкриване на повече рекреационни обекти за ежедневен и седмичен отдих, масов спорт и развлечения.

И във връзка с инвестиционните намерения на собственика е необходима промяна на предназначението на земята за поземлен имот 02676.118.154, м."Момин гроб", земл. на гр.Банско, общ.Банско по реда на чл.59, ал.1 от ЗУТ.

2.Устройствени предвиждания за зоната, в която попада поземлен имот 02676.118.154, м."Момин гроб", земл. на гр.Банско, общ.Банско.

Поземлен имот 02676.118.154, м."Момин гроб", земл. на гр.Банско, общ.Банско се намира в земеделска територия с начин на трайно ползване - нива. След промяна предназначението на поземления имот той ще стане част от устройствената зона „Озс1” – озеленена територия за широко обществено ползване извън населено място - извънселищен парк. Зоната се устройва в съответствие с чл. 32 от Наредба № 7 на МРРБ.

3. Предвиждания на ПУП и устройствени показатели:

При изработване на ПУП - ПЗ да се определи конкретен режим на устройство за „Извънселищен парк за отдих, спорт и развлечения” в устройствена зона „Озс1”.

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 „Озс1” – озеленена територия за широко обществено ползване извън населено място - извънселищен парк:

Плътност на застрояване - 10 %
Кинг - 0,1
Нкк - 7m
Минимална озеленена площ - 80 %

4. Инфраструктурна обезпеченост

Транспортен достъп – Имотът е достъпен чрез съществуващ полски път.

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

Възложител:
"ПИРИН КАПИТАЛ" ЕООД



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-970402-01.07.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 02676.118.154

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, одобрени със Заповед №РД-18-81/10.12.2009 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: гр. Банско

Местност: "МОМИН ГРОБ"

Площ: 10850 кв.м

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: 9

Предишен идентификатор: 02676.118.87; 02676.118.85

Номер от предходен план: 118054, 118085, 118087

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 2000

Скинда №15-970402-01.07.2026 г..

ИЗДАНА ВЪЗ ОСНОВА НА

Заявление №01-460792-01.07.2026 г.

Код за достъп: 616336d777-4a



Съседни: 02676.118.55, 02676.118.58, 02676.118.129, 02676.118.49, 02676.118.145, 02676.118.48, 02676.118.120, 02676.118.86, 02676.118.47, 02676.118.114, 02676.118.131, 02676.118.52, 02676.118.53

Собственици по данни от КРНИ:

206226816, ПИРИН КАПИТАЛ ЕООД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 157, том 27, рег. 7620, дело 3825 от 21.12.2022г., вписан в Служба по вписванията гр.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	4634819.59	330429.16
2	4634823.04	330370.33
3	4634866.01	330375.89
4	4634914.98	330381.10
5	4634921.22	330323.63
6	4634955.65	330326.98
7	4634955.54	330318.20
8	4634947.01	330303.65
9	4634931.70	330294.42
10	4634916.12	330296.20
11	4634908.40	330307.31
12	4634869.65	330322.36
13	4634863.84	330322.01
14	4634859.51	330318.32
15	4634856.19	330305.98
16	4634853.60	330305.62
17	4634854.51	330299.73
18	4634844.31	330261.92
19	4634840.01	330249.98
20	4634834.85	330240.08
21	4634830.00	330234.71
22	4634842.76	330324.70
23	4634873.13	330325.45
24	4634872.07	330368.54
25	4634823.12	330367.33
26	4634818.12	330367.21
27	4634817.67	330385.20
28	4634766.81	330383.95
29	4634799.04	330278.61
30	4634824.07	330229.74
31	4634819.75	330226.89
32	4634794.09	330277.69
33	4634742.32	330446.64
34	4634750.92	330455.48

Скица №15-970402-01.07.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-460792-01.07.2026 г.

Код за достъп: 616336d7774a



№ на точка	X [m]	Y [m]
35	4634757.51	330456.02
36	4634762.18	330462.01
37	4634816.89	330436.18