



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БАНСКО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
От Стойчо Баненски - Кмет на Община Банско

Относно:

1. Допускане изработването на проект за Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор **21498.88.150**, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“.
2. Изразяване на предварително съгласие на основание чл. 25, ал. 3 и ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ за изработване на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор **21498.88.150**, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“.

Уважаеми господин Председател,

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

Във връзка с инвестиционните намерения на Община Банско за изграждане на обект от висок обществен и туристически интерес – атракционен парк за култура, туризъм и отдих „Св. Никола“ в м. „Дренето“, землище на гр. Добринище и необходимостта от изработването на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор **21498.88.150**, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“, е изготвено становище от Главния архитект на община Банско по законосъобразността за допускане изработването на Подробния устройствен план.

Поземлен имот с идентификатор **21498.88.150** по КККР на гр. Добринище, предмет на разработката, е разположен извън строителните граници на населеното място, на около 2 000 м



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



западно от гр. Добринище и на около 3 000 м източно от гр. Банско, като южната му граница граничи с територия за природозащита (Национален парк „Пирин“). Имотът е с площ от **11 621 кв. м (11,621 дка)**, частна общинска собственост, с начин на трайно ползване (НТП) „пасище“.

Към преписката са представени Задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ и Мотивирано предложение, в които са заложили следните градоустройствени показатели за застрояване:

- **Плътност на застрояване (Пзастр):** до 10%;
- **Интензивност на застрояване (Кинт):** до 0,2;
- **Минимална озеленена площ (Позел):** мин. 70%;
- **Височина на застрояване (Нкк):** до 7,00 м (до 2 етажа).

След запознаване с приложената проектна документация, на база действащия Общ устройствен план (ОУП) на Община Банско и нормативната уредба, излагам следното становище:

1. **Съответствие с ОУП:** Имотът попада в устройствена зона „Озс1“ – „Озеленена територия за широко обществено ползване извън населените места“ съгласно действащия Общ устройствен план на Община Банско.
2. **Допустимост на отреждането:** Предложеното ново отреждане – „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“ – напълно отговаря на функционалното предназначение и допустимите дейности за устройствена зона „Озс1“.
3. **Съответствие на показателите:** Предложените градоустройствени показатели (Плътност – 10%, Кинт – 0,2, Озеленяване – 70% и Височина до 7,00 м) съответстват на устройствените нормативи за зона „Озс1“, определени в ОУП на Община Банско и Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.
4. **Транспортен достъп:** В съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 2 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), паралелно с настоящото задание се обезпечава транспортният достъп до обекта чрез път с трайна настилка, за който се изработва отделен проект за ПУП – Парцеларен план (ПУП-ПП).
5. **Изисквания на ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ за пасища и мери:** Предвид обстоятелството, че имотът представлява общинска земеделска земя с НТП „пасище“, за провеждане на процедурата по промяна на предназначението е необходимо изрично решение на Общинския съвет за



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



изразяване на предварително съгласие на основание чл. 25, ал. 3 и ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ, което съгласно закона има валидност 5 години.

Предвид гореописаните обстоятелства, **допускането е възможно според** законоустановените норми и в тази връзка предлагам:

Общински съвет на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1, чл. 124б, ал. 1, чл. 125, ал. 1 и чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, във връзка с чл. 25, ал. 3 и ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ, да вземе решение, с което:

1. Да допусне изработването на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“.

2. Да одобри задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“.

3. На основание чл. 25, ал. 3 и ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ да изрази предварително съгласие за изработване на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“.

Предварителното съгласие да е валидно за срок от 5 години от влизане на решението в сила.

Приложение:

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

Вносител:

СТОЙЧО БАНЕНСКИ

Кмет на община Банско



Стойчо Методиев Баненски/16.09.2026
Кмет на община Банско

ММВ/ТСУ-ОБС



ПРОЕКТО-РЕШЕНИЕ

На основание 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1, чл. 124б, ал. 1, чл. 125, ал. 1 и чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, във връзка с чл. 25, ал. 3 и ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ, по внесена Докладна записка от г-н Стойчо Баненски - кмет на община Банско

Общински съвет – Банско реши:

1. Допуска изработването на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“.

2. Одобрява задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“.

3. На основание чл. 25, ал. 3 и ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ изразява предварително съгласие за изработване на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“.

Предварителното съгласие да е валидно за срок от 5 години от влизане на решението в сила.

Одобрил:.....
(Димитър Русков– Председател на Общински съвет Банско)

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

на

Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ)

ОБЕКТ: ПУП-ПЗ с цел промяна предназначението на имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр.Добринище, община Банско от „пасище“ в "за атракционен парк за култура, туризъм и отдих"

Настоящото задание за изработване на ПУП-ПЗ е изработено във връзка с реализиране на инвестиционните намерения на Възложителя – ОБЩИНА БАНСКО за строителство на атракционен парк за култура, туризъм и отдих в имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр.Добринище, община Банско, област Благоевград. Копие от документа за собственост на имота е приложено към това задание за проектиране.

1. Обосновка на необходимостта от ПУП- ПЗ

Във връзка с реализиране на инвестиционното намерение на собственика на имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр.Добринище, община Банско, област Благоевград за строителство на атракционен парк за култура, туризъм и отдих в имота е необходимо извършване на процедура по промяна предназначението на имота от „пасище“ в „атракционен парк за култура, туризъм и отдих“ и изработване на ПУП-ПЗ, въз основа на задание за проектиране, съгласувано по реда на чл.125 от ЗУТ.

2. Местонахождение, размери и съществуващо положение на имота

Имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр.Добринище, община Банско, област Благоевград се намира на около 2 000м западно от урбанизираната територия на гр.Добринище и на около 3 000м източно от урбанизираната територия на гр.Банско и граничи, както следва: на север и на

изток – с обработваеми земи, на запад – с полски път и на юг – с територия за природозащита (Национален парк „Пирин“).

Съобразявайки се с чл.21, ал.2 от Закона за опазване на земеделските земи едновременно с основната площадка се определят необходимите трасета за осигуряване на транспортен достъп чрез път с трайна настилка. В случая са изработени задания и мотивирани предложения за транспортен достъп посредством път с трайна настилка за имот 21498.88.150 по КККР на гр.Добринище (разгледани в отделни проекти).

3. Градоустройствено решение

Инвестиционните намерения на Възложителя предвиждат строителство на атракционен парк за култура, туризъм и отдих в имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр.Добринище, община Банско, област Благоевград. За реализирането на инвестиционните намерения на Възложителя е необходимо изработване на ПУП-ПЗ за разглеждания имот с цел промяна на отреждането му от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих“, както и определяне на неговите устройствени параметри и устройствена зона.

Съобразявайки се с Общия устройствен план на гр.Банско и с нормативната уредба за разглеждания имот е предвидена Озеленена територия за широко обществено ползване извън населените места - Озс1, за която са заложили следните устройствени параметри, посочени в ОУП:

- Плътност на застрояване (Пзастр) – **10%**;
- Озеленена площ (Позел.) - **70%**;
- Интензивност на застрояване (Кинт) – **0.2**;
- Височина – **7м (до 2 етажа)**.

Технически показатели на имот с идентификатор 21498.88.150 по КККР на гр.Добринище, община Банско, област Благоевград

№ на позем-лен имот	Община, землище, местност	Начин на трайно ползване	Обща площ, дка	Площ обект на ПУП-ПЗ, дка	Вид собственост	Собственик	ЕГН/ Вх.№/ БУЛСТАТ
21498.88.50	общ. Банско, земл. гр. Добринище, м. „Дренето“	пасище	11,621	11,621	частна	ОБЩИНА БАНСКО	000024663

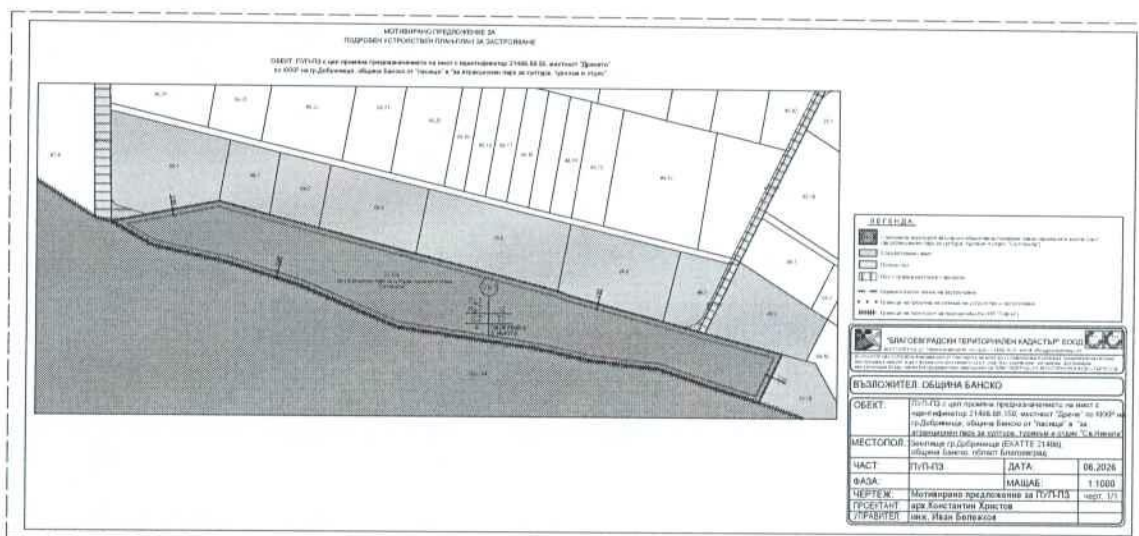
В имот с идентификатор 21498.88.150, местност „Дренето“ по КККР на гр.Добринище, община Банско, област Благоевград, с което ПУП-ПЗ трябва да бъде съобразен.

Проектът да се съобрази с особеностите на терена и географското изложение на имота, както и с действащата в момента на проектиране нормативна уредба, а именно:

- ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА в сила от 31.03.2001г.;
- НАРЕДБА № 8 от 14 юни 2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове;
- НАРЕДБА № 7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони

гр. Благоевград
юни 2026г.

Възложител:.....
(за ОБЩИНА БАНСКО)





ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



До

Стойчо Баненски

Кмет на Община Банско

СТАНОВИЩЕ

от арх. Николай Димитров Николов – главен архитект на Община Банско

ОТНОСНО: Допускане изработването на проект за Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор **21498.88.150**, местност „Дренето“ по КKKP на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“.

УВАЖАЕМИ Г-Н БАНЕНСКИ,

Във връзка с инвестиционните намерения на Община Банско за изграждане на обект от висок обществен и туристически интерес – атракционен парк за култура, туризъм и отдих „Св. Никола“ в м. „Дренето“, землище на гр. Добринище, е необходимо решение на Общински съвет – Банско за допускане изработването на проект за ПУП-ПЗ и изразяване на предварително съгласие за промяна предназначението на общинския имот по реда на специалните закони.

Поземлен имот с идентификатор **21498.88.150** по КKKP на гр. Добринище, предмет на разработката, е разположен извън строителните граници на населеното място, на около 2 000 м западно от гр. Добринище и на около 3 000 м източно от гр. Банско, като южната му граница граничи с територия за природозащита (Национален парк „Пирин“). Имотът е с площ от **11 621 кв. м (11,621 дка)**, частна общинска собственост, с начин на трайно ползване (НТП) „пасище“.

Към преписката са представени Задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ и Мотивирано предложение, в които са заложили следните градоустройствени показатели за застрояване:

- **Плътност на застрояване (Пзастр):** до 10%;
- **Интензивност на застрояване (Кинт):** до 0,2;
- **Минимална озеленена площ (Позел):** мин. 70%;



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



- **Височина на застрояване (Нкк):** до 7,00 м (до 2 етажа).

След запознаване с приложената проектна документация, на база действащия Общ устройствен план (ОУП) на Община Банско и нормативната уредба, излагам следното становище:

1. **Съответствие с ОУП:** Имотът попада в устройствена зона „Озс1“ – „Озеленена територия за широко обществено ползване извън населените места“ съгласно действащия Общ устройствен план на Община Банско.
2. **Допустимост на отреждането:** Предложеното ново отреждане – „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“ – напълно отговаря на функционалното предназначение и допустимите дейности за устройствена зона „Озс1“.
3. **Съответствие на показателите:** Предложените градоустройствени показатели (Плътност – 10%, Кинт – 0,2, Озеленяване – 70% и Височина до 7,00 м) съответстват на устройствените нормативи за зона „Озс1“, определени в ОУП на Община Банско и Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.
4. **Транспортен достъп:** В съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 2 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), паралелно с настоящото задание се обезпечават транспортният достъп до обекта чрез път с трайна настилка, за който се изработва отделен проект за ПУП – Парцеларен план (ПУП-ПП).
5. **Изисквания на ЗСПЗЗ и ЗОЗЗ за пасища и мери:** Предвид обстоятелството, че имотът представлява общинска земеделска земя с НТП „пасище“, за провеждане на процедурата по промяна на предназначението е необходимо изрично решение на Общинския съвет за изразяване на предварително съгласие на основание чл. 25, ал. 3 и ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ, което съгласно закона има валидност 5 години.

Предвид гореописаните обстоятелства, допускането е възможно според законоустановените норми.



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



Във връзка с това Ви предлагам да бъде внесена Докладна записка до Общински съвет – Банско за вземане на решение, с което:

1. **Да допусне** изработването на проект за ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план – План за застрояване/ за промяна предназначението на поземлен имот с идентификатор **21498.88.150**, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско, от „пасище“ в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“, при устройствени показатели: **Плътност на застрояване – до 10%, Кинт – до 0,2, Озеленена площ – мин. 70%, Височина (Нкк) – до 7,00 м (до 2 етажа).**
2. **Да одобри** задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на проект за ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор **21498.88.150**, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, община Банско.
3. **На основание чл. 25, ал. 3 и ал. 5 от ЗСПЗЗ и чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ да изрази предварително съгласие** за изработване на ПУП-ПЗ и промяна предназначението на общински поземлен имот с идентификатор **21498.88.150**, местност „Дренето“ по КККР на гр. Добринище, с НТП „пасище“, в „за атракционен парк за култура, туризъм и отдих („Св. Никола“)“, при горепосочените параметри на застрояване. **Предварителното съгласие да бъде валидно за срок от 5 (пет) години от влизане на решението в сила.**

NIKOLAY
DIMITROV
NIKOLOV

Digitally signed by
NIKOLAY DIMITROV
NIKOLOV
Date: 2026.08.25 14:50:56
+03'00'

АРХ. НИКОЛАЙ НИКОЛОВ

Главен архитект на Община Банско

25.08.2026 г.