



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



Община Банско
№ Към 33-26-1536-[1]/26.08.2026

ДО

Общински съвет-Банско



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Стойчо Баненски - Кмет на Община Банско

Относно:

ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м. „Свети Иван“ по КК на гр. Банско за промяна на отреждането на земята в „за жилищно строителство“.

Уважаеми господин Председател,

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

Във връзка със Заявление с вх. № 33-26-1536/15.07.2026 г. от МТЦ „Свети Иван“ ЕООД, постъпило в Общинска администрация е изготвено становище от Главния архитект на община Банско по законосъобразност за допускане изработването на ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м. „Свети Иван“ по КК на гр. Банско за промяна на отреждането на земята в „за жилищно строителство“.

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. „Свети Иван“. Площта на имота е 7941 кв.м. Към заявлението е приложено задание за проектиране на ПУП-ПЗ и мотивирано предложение, в което са предложени следните показатели за застрояване: Плътност на застрояване - 30%, Кинт - 0.9, Нкк $\leq$ 10м (3 етажа) и Озеленяване - 50%.

Освен това:

1. Имотът предмет на настоящата разработка представлява имот с начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“ съгласно ОУП на Община Банско.
2. Предложеното отреждане „за жилищно строителство“ отговаря на допустимите възможности за зоната, която е непосредствено до устройствена зона „Ок“.



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



3. В близост до имота е изградена техническа инфраструктура и други сгради.
4. Показателите за застрояване отговарят на Общия устройствен план на Община Банско: Плътност на застрояване - 30%, Кинт - 0,9, Нкк $\leq$ 10м и Озеленяване - 50%.
5. За имота е била проведена предходна процедура за одобрение на ПУП за промяна на предназначението на земеделска земя в „за жилищни сгради, магазин и спортна площадка-тенис корт и спортно игрище“ която е завършена с Решение № ОД-9/18.08.2005 г. на ОД „Земеделие“ - Благоевград. Кое то към момента е изтекло съгласно чл. 24, ал. 5, т. 2 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ).
6. Предложението не противоречи на предвижданията на предварителния проект за ПУП-ПРЗ за Селищни образувания на гр. Банско.

На основание горните констатации:

Предлагам:

Общински съвет 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 да вземе решение, с което:

1. Да допусне изработването на ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м. „Свети Иван“ по КК на гр. Банско за промяна на отреждането на земята в „за жилищно строителство“, при показатели за застрояване: Плътност на застрояване - 30%, Кинт - 0,9, Нкк $\leq$ 10м и Озеленяване - 50%.

2. Да одобри задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м. „Свети Иван“ по КК на гр. Банско за промяна на отреждането на земята в „за жилищно строителство“.

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

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 /Подобен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м. „Свети Иван“ по КК на гр. Банско за промяна на отреждането на земята в „за жилищно строителство“, при показатели за застрояване: Плътност на застрояване - 30%, Кинт - 0,9, Нкк $\leq$ 10м и Озеленяване - 50%.

2. Одобрява задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м. „Свети Иван“ по КК на гр. Банско за промяна на отреждането на земята в „за жилищно строителство“.



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:

Заявление Вх. № 33-26-1536 / 15.07.2026г.

Уважаеми г-н Баненски,

Във връзка със Заявление Вх. № 33-26-1536 / 15.07.2026г. от МТЦ „Свети Иван“ ЕООД, постъпило в Общинска администрация Ви информирам за следното:

В Заявлението е отправено искане от собственика, за допускане изработването на ПУП-ПЗ /Подроben устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м.Свети Иван по КК на гр. Банско за промяна на отреждането на земята в „за жилищно строителство”.

Имотът, предмет на искането, е разположен извън регулационните граници на града в м. „Свети Иван“. Площта на имота е 7941 кв.м. Към заявлението е приложено задание за проектиране на ПУП-ПЗ и мотивирано предложение, в което са предложени следните показатели за застрояване: Плътност на застрояване - 30%, Кинт - 0.9, Нкк $\leq$ 10м (3 етаж) и Озеленяване - 50%.

След запознаване с наличните документи излагам следното становище :

1. Имотът предмет на настоящата разработка представлява имот с начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“ съгласно ОУП на Община Банско.
2. Предложеното отреждане „за жилищно строителство“ отговаря на допустимите възможности за зоната, която е непосредствено до устройствена зона „Ок“.
3. В близост до имота е изградена техническа инфраструктура и други сгради.
4. Показателите за застрояване отговарят на Общия устройствен план на Община Банско: Плътност на застрояване - 30%, Кинт - 0,9, Нкк $\leq$ 10м и Озеленяване - 50%
5. За имотът е била проведена предходна процедура за одобрение на ПУП за промяна на предназначението на земеделска земя в „за жилищни сгради, магазин и спортна площадка-тенис корт и спортно игрище“ която е завършена с Решение



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



№ОД-9 / 18.08.2005г. на ОД „Земеделие“ - Благоевград. Което към момента е изтекло съгласно чл. 24, ал. 5, т. 2 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ).

6. Предложението не противоречи на предвижданията на предварителния проект за ПУП-ПРЗ за Селищни образувания на гр. Банско.

Предвид гореописаните обстоятелства, допускането е възможно според законоустановените норми.

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 на на ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м.Свети Иван по КК на гр. Банско за промяна на отреждането на земята в „за жилищно строителство“, при показатели за застрояване : Плътност на застрояване - 30%, Кинт - 0,9, Нкк ≤ 10м и Озеленяване - 50%
2. Да одобри задание по чл.125 от ЗУТ за изработване на на ПУП-ПЗ /Подробен устройствен план - План за застрояване/ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м.Свети Иван по КК на гр. Банско за промяна на отреждането на земята в „за жилищно строителство“.

11.08.2026 г.

NIKOLAY
DIMITROV
NIKOLOV

Digitally signed by
NIKOLAY DIMITROV
NIKOLOV
Date: 2026.08.11
16:33:11 +03'00'

Изготвил:.....

/арх. Николай Николов/



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО
MUNICIPALITY OF BANSKO



Вр. № 33-26-1536/15.07.
2020г.

ДО КМЕТА
на ОБЩИНА БАНСКО

ЗАЯВЛЕНИЕ

за допускане изработване на Подробни устройствени планове по чл.124,
изменението им съгл. чл.134 и чл.135 от ЗУТ и изработване на Комплексен
проект за инвестиционна инициатива съгл. чл.150 от ЗУТ

1. МТВ, Свени Увай ^{от} FOOD
(име, презиме, фамилия на физическо лице ; наименование на юридическо лице)
Представител на Наталия Лопеска
ЕГН/ЕИК/ 206912053, гр. (село) Банско
адрес ул. Ботевград, №1
тел. за контакт: 0885185204

2.
(име, презиме, фамилия на физическо лице ; наименование на юридическо лице)
ЕГН/ЕИК/, гр. (село)
адрес
тел. за контакт:

Уважаеми г-н Кмет,

Моля да ми/ни бъде издадена заповед за допускане изработването на :
ПЧД-ПЗ

(предмет на разработката - ПУП-ПРЗ, ПЗ, ПР, РУП, КПИИ или друго - попълва се задължително!)

в собственния ми/ни поземлен имот, представляващ:

УПИ пл.№ кв. по плана на гр.(село), общ. Банско,
ПИ с идентификатор 02676.116.115 по КК на гр.(село) Банско, общ. Банско.

Приложени документи:

- ☒ Документи за собственост (нотариален акт, договор за покупко-продажба, ОПС и др.):
нотариален акт
- ☐ Удостоверение за наследници (при необходимост) – по служебен път;
- ☐ Нотариално заверено пълномощно при представителство на собственика от друго лице;
- ☒ Комбинирана скица от съвместени кадастралната карта и подробен устройствен план
- ☒ Задание за проектиране съгл. чл.125 от ЗУТ
- ☒ Мотивирано предложение
- ☐ Декларация за съгласие от съсед (при сключено застрояване)
- ☐ Други (при необходимост) решение от 18.08.2005 г. за про-
мяна предвидените
(попълва се от заявителя, проверява се от ФО)

Заявявам желанието си услугата да бъде извършена за срок при цена, както следва:

☐ 30 дни - 120лв. / 61,36EUR



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



Таксата в размер налв. платена с кв. №(попълва се от ФО)

(Таксата се заплаща в брой на място или по банкова сметка. При попълване на платежното нареждане е необходимо да се посочи вида на административната услуга. Копие от платежното нареждане следва да се приложи към заявлението)

За плащане по банков път:

Банка: Първа инвестиционна банка АД

IBAN: BG16 FINV 9150 84BG N0M1 Z5

BIC код: FINVBGSF

код на бюджетно плащане: 448001 / Такси за технически услуги

Данъчни задължения към Община Банско лв. (попълва се от ФО)

Заявявам желанието си издаденият индивидуален административен акт с придружаващите го документи да получа:

☒ Лично от звеното за административно обслужване;

☐ Чрез лицензиран пощенски оператор (куриер), като декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка, платими при получаването, на адрес:

.....
.....

Община Банско обработва лични данни в съответствие с принципите на Общия регламент относно защита на данните. По въпроси относно обработката на Вашите данни, както и за упражняване на права може да се свържете с длъжностното лице по защита на данните в община Банско. Повече информация във връзка с обработката на данни може да получите като се запознаете с политиките за защита на лични данни на община Банско, публикувани на официалния сайт на общината: www.bansko.bg

Дата: 15.04.26 г.
гр. Банско

Подпис:

Наталия Котелска



МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ГОРИТЕ

ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ "ЗЕМЕДЕЛИЕ И ГОРИ" БЛАГОЕВГРАД

2700, Благоевград, ул. Васил Коритаров №2, тел. факс 8-20-32, E-mail: odzg-blgrad@mbox.digsys.bg

Протокол № 9
от 18.08.2005 г.**РЕШЕНИЕ**

№ ОД - 9

от 18.08.2005 година

**ЗА: Промяна предназначението на земеделските земи за
не земеделски нужди и утвърждаване на площадки
и трасета за проектиране**

КОМИСИЯТА ПО чл. 17, ал. 1, т.1 от ЗОЗЗ

РЕШИ:

**II. На основание чл. 24, ал.2 от ЗОЗЗ и чл. 41, ал. 1 от ППЗОЗЗ променя
предназначението на земеделска земя, собственост на физически и юридически
лица, за нуждите на собствениците, както следва:**

37. Променя предназначението на 7 940 кв.м. земеделска земя осма категория, неполивна, собственост на "МТЦ Свети Иван" ООД гр. София за изграждането на обект "Жилищни сгради за сезонно ползване" в имот №176115, м. "Свети Иван", землището на гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград при граници съгласно приложената скица и влязъл в сила подробен устройствен план.

Собственикът на земята да заплати на основание чл. 30 от ЗОЗЗ такса по чл. 6, т.7 на Тарифата в размер на 4 962,50 лв.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА:
(инж. Ибрахим Юрук)

СЕКРЕТАР НА КОМИСИЯТА:
(Сайфие Бузгьова)

Върне с оригинала



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1594970-04.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 02676.176.115

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, олобрен 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, м. "Свети Иван"

Местност: "СВЕТИ ИВАН"

Площ: 7941 кв.м

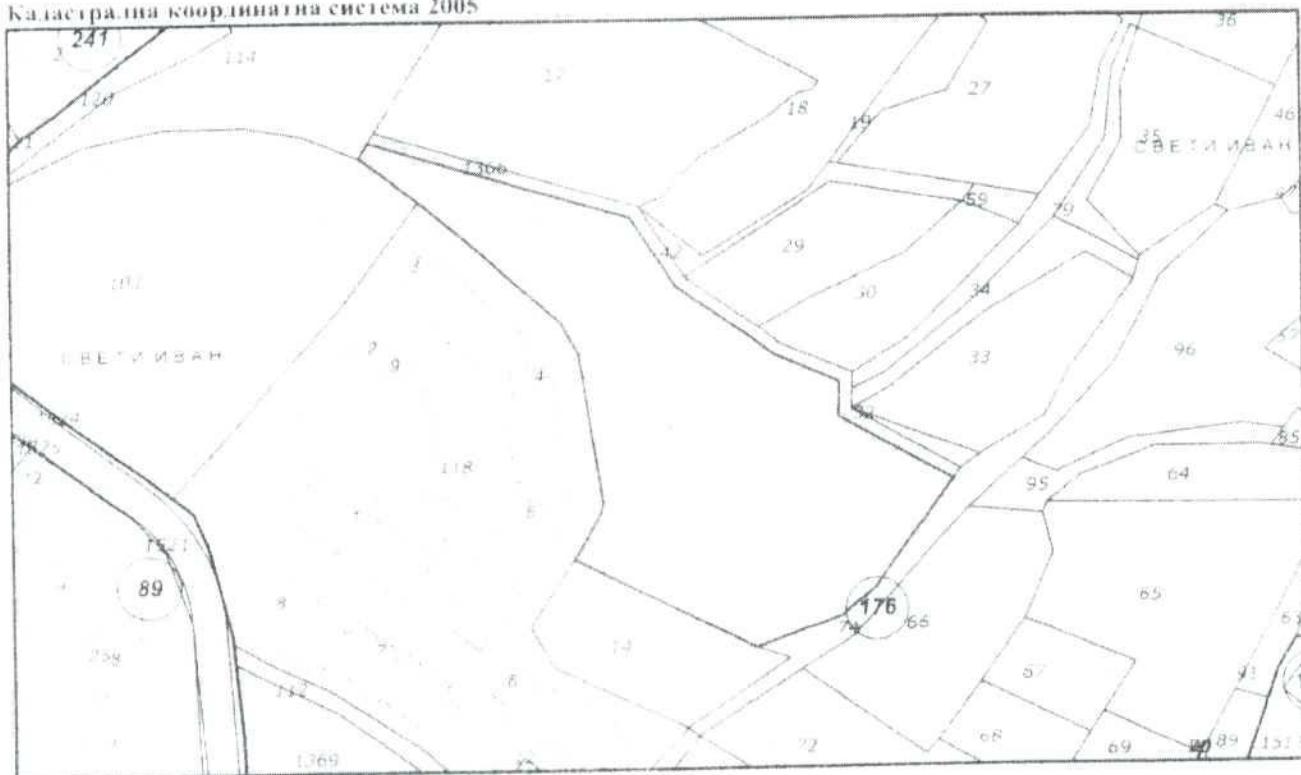
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване

Премишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 176031, 176016

Кадастрална координатна система 2005



Съседни: 02676.176.14, 02676.176.103, 02676.176.114, 02676.176.118, 02676.176.1366, 02676.176.74



Собственици по данни от КРНИ:

206912053, "МЕЖДУНАРОДЕН ТУРИСТИЧЕСКИ ЦЕНТЪР СВЕТИ ИВАН" ЕООД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 23, том 3, рег. 649, дело 469 от 12.06.2002г., вписан в Служба по вписванията гр.Разлог

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 25, том 3, рег. 651, дело 471 от 12.06.2002г., 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**

ВАЖНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия. **Ваня Парапунова**

Дата: **23.09.2025** Подпис: *[Signature]*



ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ ПО ЧЛ.125 ОТ ЗУТ

От „МЕЖДУНАРОДЕН ТУРИСТИЧЕСКИ ЦЕНТЪР СВЕТИ ИВАН“ ЕООД, собственик на ПИ 02676.176.115, м. „Свети Иван“, земл. на град Банско, общ. Банско.

Обект: Изработване на ПУП – ПЗ в обхвата на ПИ 02676.176.115, м. „Свети Иван“, земл.на град 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 инвестиционни намерения на собственика за отреждане на ПИ 02676.176.115 за „Жилищно строителство“.

1.Обосновка на необходимостта от ПУП-ПЗ

Във връзка с инвестиционните намерения на собственика е необходима промяна на предназначението на земята за поземлен имот 02676.176.115, м. „Свети Иван“, земл.на град Банско, общ. Банско по реда на чл.59, ал.1 от ЗУТ.

2.Устройствени предвиждания за зоната, в която попада ПИ 02676.176.115, м. „Свети Иван“, земл.на град Банско, общ. Банско.

Имотът е с променено предназначение преди изработването на Общия устройствен план на община Банско съгласно Решение ОД-9 от 18.08.2005г. на Областна дирекция „Земеделие и гори“ Благоевград.

3. Предвиждания на ПУП и устройствени показатели:

При изработване на ПУП - ПЗ да се определи конкретен режим на устройство за „Жилищно строителство“.

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 „Ок“:

Плътност на застрояване - до 30 %
Кинт – до 0,9
Нкк – 10м
Минимална озеленена площ – 50%

4. Инфраструктурна обезпеченост

Транспортен достъп – Имотът е достъпен по съществуващ полски път.

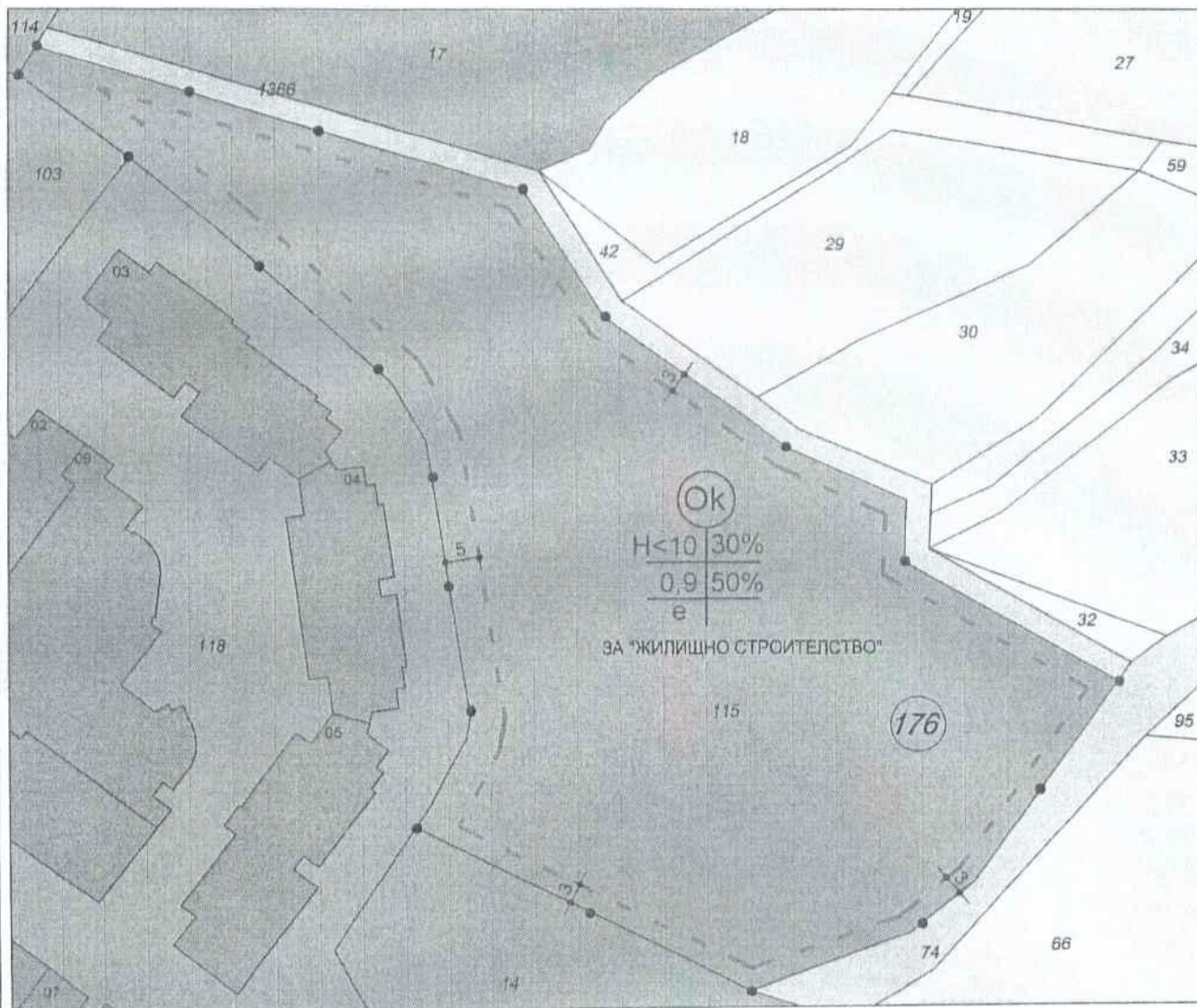
ВиК мрежи и Ел. захранване – Ще се изградят съобразно предписанията на експлоатационните дружества.

Възложител:

/“Международен туристически център Свети Иван“ЕООД/

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

за ПИ 02676.176.115, м. "Свети Иван", земл. на гр. Банско



М 1:1000

- OK Устройствена зона за курортни и рекреационни дейности
- Земеделски територии
- Ограничителни линии на застрояване
- Граница на промяна на режим на устройство и застрояване
- Полски път
- Съществуваща сграда

Устройствена зона	(Височина - м)		Градоустр. параметри		Начин на застрояване		
	Задължителна	Максимална	Възможна	Плътност на застрояване	Кинг	Максимална озеленена площ	Свързано
OK	≤ 10 (≤ 3)			30%	0.9	50%	е



ОБЕКТ: ПУП - ПЗ за ПИ 02676.176.115, м. "Свети Иван" с отреждане за "Жилищно строителство"

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр. Банско

ЧАСТ: Архитектура

ФАЗА: Градоустройство

ПРОЕКТАНТ: урб. П. Янчовичина

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "МЕЖДУНАРОДЕН ТУРИСТИЧЕСКИ ЦЕНТЪР СВЕТИ ИВАН" ЕООД

Година на проектиране: 2026г.