



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БАНСКО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Стойчо Баненски - Кмет на Община Банско

Относно:

ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ за приобщаване на ПИ 02676.162.38, м. „Босово бърдо“ по КК на гр. Банско към урбанизиран ПИ 02676.162.82, м. „Овиначе“ с отреждане „за жилищно строителство“.

Уважаеми г-н Председател,

Уважаеми дами и господа общински съветници,

Във връзка със Заявление с вх. № 33-26-1612/22.07.2026 г. от Тихомир Найденов Куцаров, представител на „Овиначе“ ЕООД, постъпило в Общинска администрация Банско е изготвено становище от главния архитект на община Банско по законосъобразността за допускане изработването на ПУП-ПЗ /Подобен устройствен план - План за застрояване/ за приобщаване на ПИ 02676.162.38, м. „Босово бърдо“ по КК на гр. Банско към урбанизиран ПИ 02676.162.82, м. „Овиначе“ с отреждане „за жилищно строителство“.

Имотите, предмет на искането, са разположени извън регулационните граници на града в м. „Босово бърдо“ и м. „Овиначе“. За ПИ 02676.162.82, м. „Овиначе“ има одобрен и действащ ПУП-ПЗ, с който е променено предназначението му в „за жилищно строителство“.

Площта на ПИ 02676.162.38 е 2060 кв.м. Трайно предназначение на територията е "зеделска". 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 и Озеленяване - 50%. Намерението на собственика е да приобщи



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



съседния земеделски имот ПИ 02676.162.38 (2060 кв. м) към урбанизирания имот, като се позовава на облекчената процедура по чл. 67а от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ).

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

Въпреки направеното позоваване на чл. 67а от ППЗОЗЗ, искането за допускане на ПУП-ПЗ с цел промяна на предназначението на имота не може да бъде уважено поради следните императивни законови пречки:

1. Съгласно чл. 104, ал. 1, изречение „второ“ от ЗУТ, предвижданията на Общия устройствен план са задължителни за подробните устройствени планове. Тази разпоредба е императивна и не допуска изключения. Според одобрения и действащ ОУП на Община Банско, ПИ 02676.162.38 попада изцяло в земеделска територия, за която не е предвидена устройствена зона за урбанизиране. Одобряването на ПУП-ПЗ за застрояване и промяна на предназначението в жилищна зона би представлявало пряко и грубо нарушение на предвижданията на ОУП на Община Банско.

2. Нормата на чл. 59, ал. 1 от ЗУТ изрично указва, че извън границите на урбанизираните територии застрояване се разрешава само при спазване на предвижданията на действащия общ устройствен план за територията на общината. Тъй като ОУП определя общата рамка за пространствено развитие и недопускането на хаотично разрастване на строителството извън определените за това зони, допускането на ПУП-ПЗ за имот извън тези зони е материално незаконосъобразно.

3. Разпоредбата на чл. 67а от ППЗОЗЗ е норма от подзаконов нормативен акт (правилник). Тя урежда специфична, облекчена процедура пред Комисията по чл. 17, ал. 1 от ЗОЗЗ при искане за разширение на вече променено предназначение върху допълнителна площ. Тази подзаконова норма обаче:

- Не може да отменя или заобикаля разпоредби на закони (ЗУТ и ЗОЗЗ), които имат висока юридическа сила.
- Не освобождава общинските органи от задължението да съобразяват всяка подробна устройствена разработка (ПУП) с ОУП на общината.
- Приобщаването (разширението) по чл. 67а от ППЗОЗЗ изисква като първа, задължителна фаза изработването на ПУП-ПЗ. Този ПУП обаче се подчинява изцяло на правилата на ЗУТ и не може да бъде одобрен при несъответствие с ОУП.



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



Предвид гореизложените фактически и правни обстоятелства, допускането на исканата устройствена процедура за изработване на ПУП-ПЗ е правно невъзможно, тъй като противоречи на действащия Общ устройствен план на Община Банско и нарушава нормите на чл. 59, ал. 1, чл. 104, ал. 1 и чл. 125, ал. 2 от ЗУТ и в тази връзка предлагам:

Общински съвет на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА и във връзка с чл. 59, ал. 1 от АПК да вземе решение, с което:

1. Да откаже да допусне изработването на Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за приобщаване на ПИ 02676.162.38, м. „Босово бърдо“ по КК на гр. Банско, към съседен урбанизиран ПИ 02676.162.82, м. „Овиначе“, с отреждане „за жилищно строителство“ по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ.

Приложение:

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

Вносител:

СТОЙЧО БАЕНСКИ

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. 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 Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за приобщаване на ПИ 02676.162.38, м. „Босово бърдо“ по КК на гр. Банско, към съседен урбанизиран ПИ 02676.162.82, м. „Овиначе“, с отбреждане „за жилищно строителство“ по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ.



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. № 33-26-1612 / 22.07.2026г.

Уважаеми г-н Баненски,

Във връзка със Заявление Вх. № 33-26-1612 / 22.07.2026г. от Тихомир Найденов Куцаров, представител на „Овиначе“ 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/ за приобщаване на ПИ 02676.162.38, м.Босово бърдо по КК на гр.Банско към урбанизиран ПИ 02676.162.82, м.Овиначе с отреждане „за жилищно строителство“.

Имотите, предмет на искането, са разположени извън регулационните граници на града в м.Босово бърдо и м.Овиначе. За ПИ 02676.162.82, м.Овиначе има одобрен и действащ ПУП-ПЗ, с който е променено предназначението му в „за жилищно строителство“. Площта на ПИ 02676.162.38 е 2060 кв.м. Трайно предназначение на територията е "зеделска". 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 и Озеленяване - 50%. Намерението на собственика е да приобщи съседния земеделски имот ПИ 02676.162.38 (2060 кв. м) към урбанизирания имот, като се позовава на облекчената процедура по чл. 67а от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ).

Въпреки направеното позоваване на чл. 67а от ППЗОЗЗ, искането за допускане на ПУП-ПЗ с цел промяна на предназначението на имота не може да бъде уважено поради следните императивни законови пречки::

1. Съгласно чл. 104, ал. 1, изречение второ от ЗУТ, предвижданията на Общия устройствен план са задължителни за подробните устройствени планове. Тази



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



разпоредба е императивна и не допуска изключения. Според одобрения и действащ ОУП на Община Банско, ПИ 02676.162.38 попада изцяло в земеделска територия, за която не е предвидена устройствена зона за урбанизиране. Одобряването на ПУП-ПЗ за застрояване и промяна на предназначението в жилищна зона би представлявало пряко и грубо нарушение на предвижданията на ОУП на Община Банско

2. Нормата на чл. 59, ал. 1 от ЗУТ изрично указва, че извън границите на урбанизираните територии застрояване се разрешава само при спазване на предвижданията на действащия общ устройствен план за територията на общината. Тъй като ОУП определя общата рамка за пространствено развитие и недопускането на хаотично разрастване на строителството извън определените за това зони, допускането на ПУП-ПЗ за имот извън тези зони е материално незаконосъобразно
3. Разпоредбата на чл. 67а от ППЗОЗЗ е норма от подзаконов нормативен акт (правилник). Тя урежда специфична, облекчена процедура пред Комисията по чл. 17, ал. 1 от ЗОЗЗ при искане за разширение на вече променено предназначение върху допълнителна площ. Тази подзаконова норма обаче:
 - Не може да отменя или заобикаля разпоредби на закони (ЗУТ и ЗОЗЗ), които имат по-висока юридическа сила.
 - Не освобождава общинските органи от задължението да съобразяват всяко подробна устройствена разработка (ПУП) с ОУП на общината.
 - Приобщаването (разширението) по чл. 67а от ППЗОЗЗ изисква като първа, задължителна фаза изработването на ПУП-ПЗ. Този ПУП обаче се подчинява изцяло на правилата на ЗУТ и не може да бъде одобрен при несъответствие с ОУП.

Предвид гореизложените фактически и правни обстоятелства, допускането на исканата устройствена процедура за изработване на ПУП-ПЗ е правно невъзможно, тъй като противоречи на действащия Общ устройствен план на Община Банско и нарушава нормите на чл. 59, ал. 1, чл. 104, ал. 1 и чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.



ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - БАНСКО MUNICIPALITY OF BANSKO



Във връзка с това Ви предлагам да внесете Докладна записка до Общинския съвет – Банско за вземане на решение по чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, с което да се постанови отказ за допускане на процедурата.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, във връзка с чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, поради несъответствие с предвижданията на действащия Общ устройствен план (ОУП) на Община Банско и в нарушение на чл. 59, ал. 1, чл. 104, ал. 1 и чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, Общински съвет – Банско:

1. Отказва да допусне изработването на проект за Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за приобщаване на ПИ 02676.162.38, м. „Босово бърдо“ по КК на гр. Банско, към съседен урбанизиран ПИ 02676.162.82, м. „Овиначе“, с отреждане „за жилищно строителство“ по реда на чл. 67а от ППЗОЗЗ.

12.08.2026 г.

NIKOLAY
DIMITROV
NIKOLOV
Изготвил:.....

Digitally signed by
NIKOLAY DIMITROV
NIKOLOV
Date: 2026.08.12
09:35:12 +03'00'

/арх. Николай Николов/

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

за приобщаване на ПИ 02676.162.38, м. "Босово
бърдо" към ПИ 02676.162.82, м. "Овиначе", земл.на
гр. Банско, общ. Банско



Помер на място	Устройствена зона	Застраивателна	Максимална	Възможна	Плътност на застрояване	Кинт	Максимална	Средна и дова	Плътност на застрояване
162	OK	510 (53)	30%	0,9	30%	0,9	30%	0,9	30%

ЗАБЕЛЕЖКА: След промяна предназначението на ПИ 02676.162.38, м. "Босово бърдо" ще се припада към ПИ 02676.162.82 на основание чл.67а от ПП на ЗОЗЗ



ОБЕКТ: ПУП - План за застрояване за приобщаване на ПИ 02676.162.38, м. "Босово бърдо" към ПИ 02676.162.82, м. "Овиначе", земл.на гр. Банско, общ. Банско с отреджано за "Жилищно строителство"

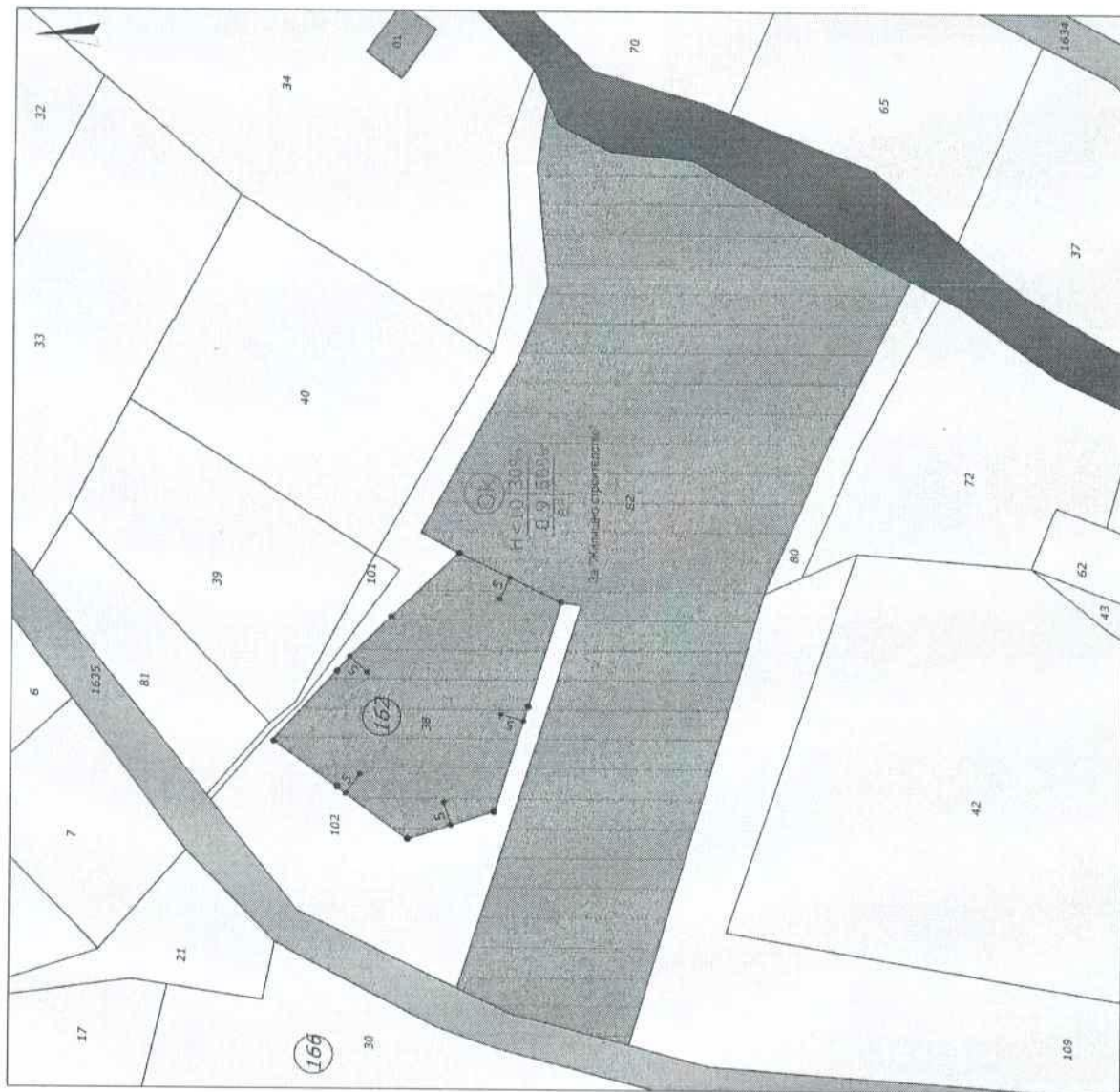
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: гр. Банско, общ. Банско

ЧАСТ: Архитектура

ПРОЕКТАНТ: урб.П.Янчовичина

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ОВИНАЧЕ" ЕООД

Година на проектиране: 2026г.





ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА БАНСКО

ЗАЯВЛЕНИЕ

33-26-1612/22.07.
2026г.

От....."ОВИНАЧЕ" ЕООД

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

ЕИК/ЕГН.....207318406.....

адрес постоянен адрес: гр. Банско, община Банско, област Благоевград., ул. "Овиначе" № 65

тел. за контакт: 0884889494.....

представявано от Тихомир Найденов Куцаров

/ 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 02676.162.38 по КК на гр. Банско, община Банско, м. „Овиначе“. На основание чл. 67а от ПП на ЗОЗЗ след промяната на предназначението ПИ с идентификатор 02676.162.38 по КК на гр. Банско, ще се придаде към ПИ с идентификатор 02676.162.82 по КК на гр. Банско, който вече е урбанизирана територия.

.....
.....
ПРИЛОЖЕНИЕ: ЗАДАНИЕ ЗА ПУП-ПЗ

Дата: 22.07.2026г.
гр.Банско

Подпис:

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ ПО ЧЛ.125 ОТ ЗУТ
на
Подробен устройствен план – План за застрояване /ПУП-ПЗ/

От "ОВИНАЧЕ" ЕООД, собственик на ПИ 02676.162.38, м."Босово бърдо",земл.на гр. Банско, общ. Банско.

Обект: Изработване на ПУП – ПЗ в обхвата на ПИ 02676.162.38, м."Босово бърдо",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 ПИ 02676.162.38, м."Босово бърдо",земл.на гр. Банско, общ. Банско за „Жилищно строителство”.

1.Обосновка на необходимостта от ПУП-ПЗ

На основание чл.67а от ПП на ЗОЗЗ и във връзка с инвестиционните намерения на собственика е необходима промяна на предназначението на земята за ПИ 02676.162.38, м."Босово бърдо",земл.на гр. Банско, общ. Банско по реда на чл.59, ал.1 от ЗУТ.

2.Устройствени предвиждания за зоната, в която попада ПИ 02676.162.38, м."Босово бърдо",земл.на гр. Банско, общ. Банско.

ПИ 02676.162.38, м."Босово бърдо",земл.на гр. Банско, общ. Банско се намира в земеделска територия с начин на трайно ползване – нива. На основание чл.67а от ПП на ЗОЗЗ след промяна предназначението на ПИ 02676.162.38, същият ще се придаде към ПИ 02676.162.82, който е вече урбанизиран.

3. Предвиждания на ПУП и устройствени показатели:

При изработване на ПУП - ПЗ да се определи конкретен режим на устройство за "Жилищно строителство" в устройствена зона „Ок”.

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 в матрицата на чертежа да са нанесени устройствените показатели за зона „Ок” – устройствена зона за курортни и рекреационни дейности:

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

Възложител:

/ "ОВИНАЧЕ" ЕООД /



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1073738-21.07.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 02676.162.38

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: "БОСОВО БЪРДО"

Площ: 2060 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земделска

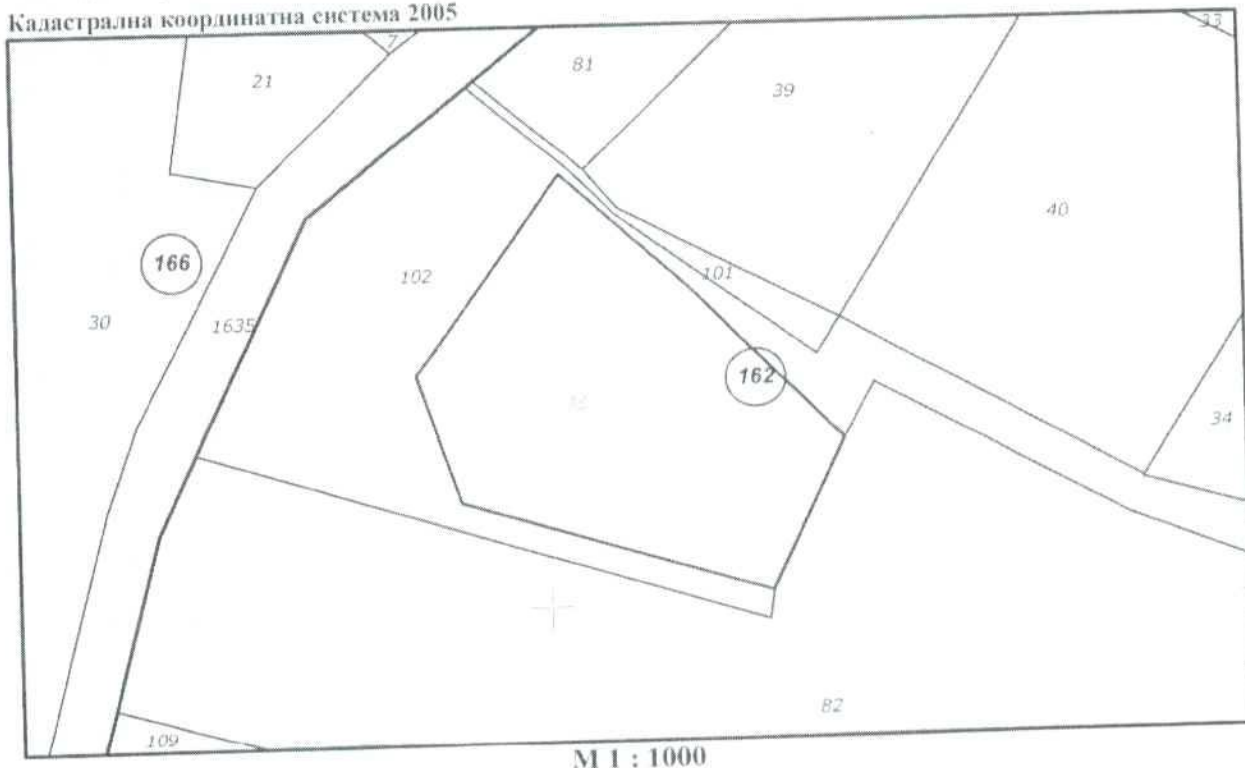
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 8

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 162038

Кадастрална координатна система 2005



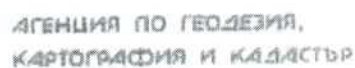
Съседн: 02676.162.102, 02676.162.82

Скица №15-1073738-21.07.2026 г.,

Представя изглед от юг

Заявление №01-510393-20.07.2026 г.

Код за достъп: dac21d0d1ab5



Собственици по данни от КРНИ:

207318406, "ОВИНАЧЕ" ЕООД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 82, том IX, рег. 2293, дело 1180 от 02.05.2023г., 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 имат

№ на точка	X [m]	Y [m]
1	46333601.88	3303331.35
2	46333572.47	3303341.73
3	46333546.17	3303349.89
4	46333528.17	3303352.43
5	46333523.75	3303361.38
6	46333515.43	3303367.27

УДК 62-50:621.373.8-21.07.2026.1..

Заявление №04-510393-20.07.2026 г.

KG 1 in process: dnc21d0d1ab5

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
21.07.2026 08:34:20



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-718904-18.05.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 02676.162.82

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, общ. Банско, обл. Благоевград, одобрен 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: "ОВИНАЧЕ"

Площ: 9781 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 162079, 162077, 162078

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 02676.162.109, 02676.162.102, 02676.162.80, 02676.162.38, 02676.162.35,
02676.166.1635

Удостоверение №15-718904-18.05.2026 г.

Директор: А.А.А.А.А.

Удостоверение №15-718904-18.05.2026 г.

Удостоверение №15-718904-18.05.2026 г.



Собственици по данни от КРПН:

207318406. ОВИНАЧЕ - ЕООД

Няма данни за идеални части

Исторически акт № 136, том 9, ре. 2386, д.л. 216 от 04.05.2023г., вписан в АГЕНЦИЯ ПО
ВПИСВАНИЯ гр.РАЗЛОГ

Носители на вещни и други права по данни от КРПН:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на отразяване: няма данни

20 05 2024