

за
отменяване
от КУПБДРЗ
16.01.2026г.



№ = П-00-25/16.01.
2026г.

О Б Щ И Н А Б Л А Г О Е В Г Р А Д

Изх. № 60.00 - 265 16.01.2026

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БЛАГОЕВГРАД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ от Методи Байкушев Кмет на Община Благоевград

Относно: Одобряване по реда на чл. 127, ал. 6 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ и чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, изменение на Общ устройствен план на Община Благоевград, одобрен с Решение № 27 по Протокол № 3 от 25.02.2011 г. на Общински съвет - Благоевград, за имот с идентификатор 04217.491.4, местност „Тепавиците“ по кадастрална карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел предвиждане на жилищна устройствена зона с малка височина „Жм“ със следните устройствени показатели:

- Височина на застрояване - до 10.00 м.
- Максимална стойност на Кинт – 1.2
- Плътност на застрояване - максимум 60 %
- Минимална озеленена площ - 40 %.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Общинска администрация Благоевград е постъпило заявление с вх. № АП-0107-1-198/17.11.2025 г. от Ирина Янова, относно одобряване изменение на Общ устройствен план на Община Благоевград, одобрен с Решение № 27 по Протокол № 3 от 25.02.2011 г. на Общински съвет - Благоевград, за имот с идентификатор 04217.491.4, местност „Тепавиците“ по кадастрална карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел предвиждане на жилищна устройствена зона с малка височина „Жм“.

Имот с идентификатор 04217.491.4, местност „Тепавиците“ по кадастрална карта на с. Бистрица, общ. Благоевград е собственост Ирина Янова, съгласно Нотариален акт покупко-продажба на недвижим имот № 178, том VII, рег. № 11579, дело №1302 от 2022 г., вписан в Служба по вписванията - Благоевград с акт № 153, том XXV, дело № 3358 от 2022 г., вх. рег. № 6948 от 15.11.2022 г.

По одобрения с Решение № 27 по Протокол № 3 от 25.02.2011 г. на Общински съвет - Благоевград Общ устройствен план на Община Благоевград, имот с идентификатор 04217.491.4, местност „Тепавиците“ по кадастрална карта на с. Бистрица, общ. Благоевград не попада в устройствена зона, предвидена за строителство.

Достъпът до имот с идентификатор 04217.491.4, местност „Тепавиците“ по кадастрална карта на с. Бистрица, общ. Благоевград ще се осъществява от имот с идентификатор 04217.491.20 по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград (за селскостопански път – общинска публична собственост).

С цел реализиране на инвестиционно намерение и промяна предназначението на имот с идентификатор 04217.491.4, местност „Тепавиците“ по кадастрална карта на с.

Бистрица, общ. Благоевград е необходимо изменение на Общ устройствен план на Община Благоевград.

С Решение № 214 по Протокол № 6 от 28.04.2023 г. Общински съвет – Благоевград разрешава изработване на проект за изменение на Общ устройствен план на Община Благоевград, одобрен с Решение № 27 по Протокол № 3 от 25.02.2011 г. на Общински съвет - Благоевград, за имот идентификатор 04217.491.4, местност „Тепавиците“ по кадастрална карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел предвиждане на жилищна устройствена зона с малка височина „Жм“ със следните устройствени показатели:

Височина на застрояване - до 10.00 м.

Максимална стойност на Кинт – 1.2

Плътност на застрояване - максимум 60 %

Минимална озеленена площ - 40 %.

Изменението на Общия устройствен план е изработено и внесено за одобряване. Съгласно разпоредбата на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ за проекта е проведено обществено обсъждане на 14.11.2025 г. Провеждането на общественото обсъждане е публикувано в един местен и един национален вестник. Приложени са съгласувателни становища със заинтересованите централни и териториални администрации, специализирани контролни органи и експлоатационни дружества съгласно чл. 127, ал. 2 от ЗУТ; Решение № БД-ЕО-43/2025 г. на РИОСВ - Благоевград; Здравно заключение с изх. № 603/03.11.2025 г. от РЗИ - Благоевград; Становище с изх. № ТО-05-396/12.09.2023 г. от „ВиК“ ЕООД – Благоевград; Становище с изх. № 1205189927/28.08.2023 г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД; Писмо от Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ с изх. № П-04-44-(1)/23.07.2025 г.

С Решение № 17 по Протокол № 45 от 25.11.2025 г., Общински експертен съвет по устройство на територията при Община Благоевград изразява положително становище и предлага Кметът на Община Благоевград да внесе предложение до Общински съвет - Благоевград относно одобряване изменение на Общ устройствен план на Община Благоевград, одобрен с Решение № 27 по Протокол № 3 от 25.02.2011 г. на Общински съвет - Благоевград, за имот с идентификатор 04217.491.4, местност „Тепавиците“ по кадастрална карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел предвиждане на жилищна устройствена зона с малка височина „Жм“ със следните устройствени показатели:

Височина на застрояване - до 10.00 м.

Максимална стойност на Кинт – 1.2

Плътност на застрояване - максимум 60 %

Минимална озеленена площ - 40 %.

Приложено е Становище на Главния архитект на Община Благоевград от 10.12.2025 г.

От гореизложеното предлагам Общински съвет - Благоевград да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА и чл. 127, ал. 6 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, Общинският съвет - Благоевград одобрява изменение на Общ устройствен план на Община Благоевград, одобрен с Решение № 27 по Протокол № 3 от 25.02.2011 г. на Общински съвет - Благоевград, за имот с идентификатор 04217.491.4, местност „Тепавиците“ по кадастрална карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел предвиждане на жилищна устройствена зона с малка височина „Жм“ със следните устройствени показатели:

Височина на застрояване - до 10.00 м.

Максимална стойност на Кинт – 1.2

Плътност на застрояване - максимум 60 %

Минимална озеленена площ - 40 %.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

МЕТОДИ БАЙКУШЕВ

Кмет на Община Благоевград





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БЛАГОЕВГРАД

2700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 318, Ул. "ИВАН МИХАЙЛОВ" №49, вх.Б, ет.4, 073/832459; 830423,
blagoevgrad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-352004-31.03.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 04217.491.4

С. Бистрица, общ. Благоевград, обл. Благоевград

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-167/20.03.2019 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
30.03.2023 г.

Адрес на поземления имот: с. Бистрица, местност ТЕПАВИЦИТЕ

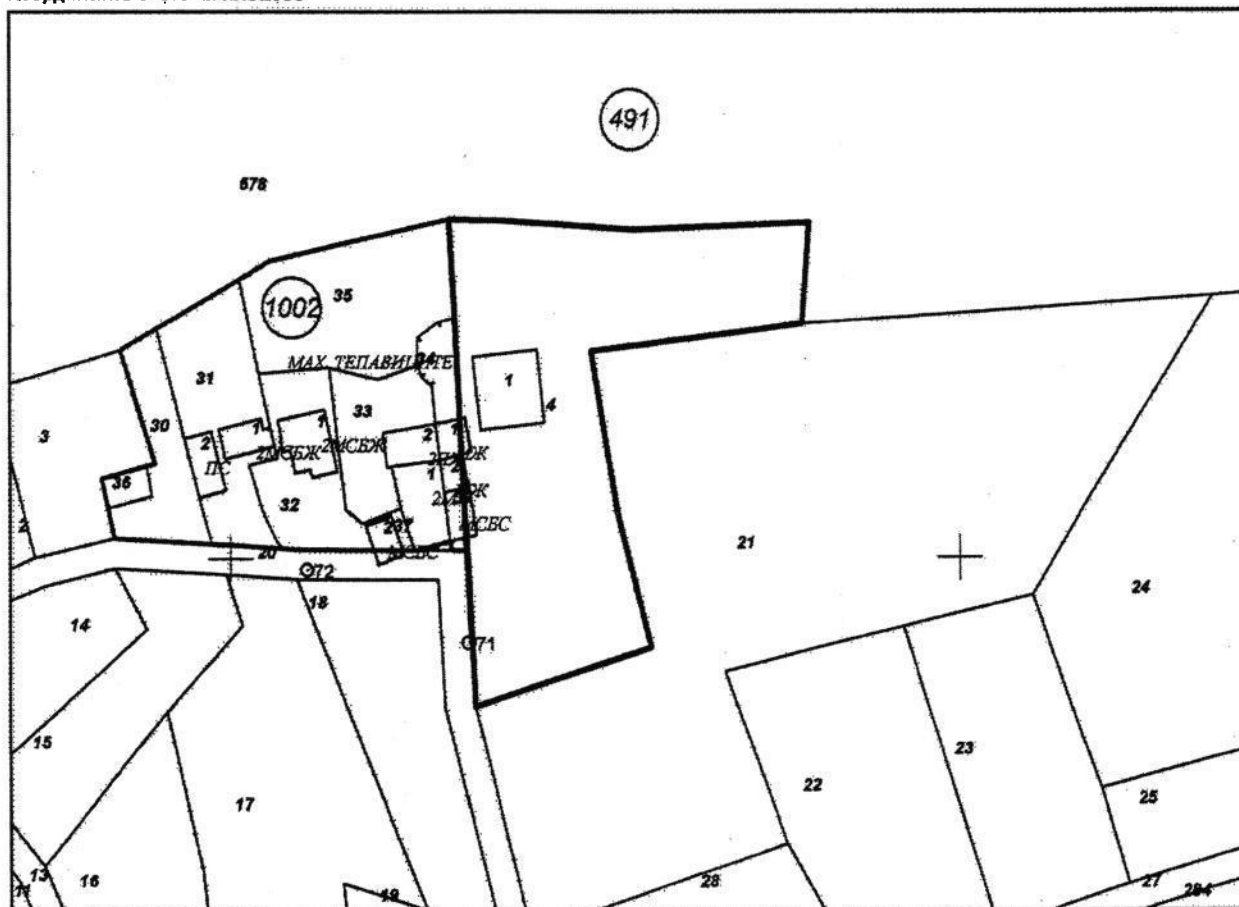
Площ: 1681 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Овощна градина

Категория на земята: 9

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 491004

Съседи: 04217.1002.34, 04217.491.20, 04217.491.21, 04217.491.678, 04217.1002.35

Скица № 15-352004-31.03.2023 г. изготвена по основа на
заявление с вход





Собственици по данни от КРНИ:

1. ИРИНА ЗА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 153 том 25 рег. 6922 дело 3358 от 15.11.2022г., издаден от Служба по вписванията
гр.Благоевград

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни



Скица № 15
заявление с

