

За
становище в
КНТКБЕГРСЗГС
11.03.2026г



№ П-00-109 / 11.03.2026г

О Б Щ И Н А Б Л А Г О Е В Г Р А Д

Изх. № 60-02 108/10 03 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. 5 от ЗУТ и чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, на 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 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел отстраняване на явна фактическа грешка и предвиждане на курортна устройствена зона „Ок“ със следните устройствени показатели:

Височина на застрояване - до 10.00 м.

Максимална стойност на Кинт - 1.5

Плътност на застрояване - максимум 30 %

Минимална озеленена площ - 50 %.

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

В Общинска администрация Благоевград е постъпило заявление с вх. № АП-0107-172/18.11.2024 г. от „ЕВРОСНАБ _____“, представлявано от управителя Евтимов, чрез упълномощеното лице Веселин _____ ишев, 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 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел отстраняване на явна фактическа грешка и предвиждане на курортна устройствена зона „Ок“.

Имот с идентификатор 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград е частна държавна собственост, като е предоставен за стопанисване и управление на ДП „ЮЗДП“ – ТП „ДГС Благоевград“ видно от Удостоверение с изх. № РД-12-02-01-1140-1/07.09.2021 г., издадено от Началника на Общинска служба по земеделие – гр. Благоевград. Представено е писмо с изх. № 12-00-782-1/08.11.2022 г. от Директора на „ЮЗДП“ – ДП Благоевград, от което е видно, че намерението за изменение на ОУП в обхвата на имот с идентификатор 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, за отстраняване на явна фактическа грешка и предвиждане на курортна устройствена зона „Ок“ е допустимо.

Сграда с идентификатор 04217.1.18.1, разположена в имот с идентификатор 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, е собственост на „ЕВРС _____“, представлявано от управителя Евтимов съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 147, том IV, рег. № 12180, дело № 747 от 2003 г., вписан в Служба по вписванията с акт № 121, том VIII, дело № 1901, вх. рег. № 2368 от 31.10.2003 г. За сграда с идентификатор 04217.1.18.1 по

кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград има издадено Удостоверение за заверен строеж № 29/22.08.2023 г. от Главния архитект на Община Благоевград.

Със Заповед № 1708/12.08.2009 г. на Зам. кмета по строителството, упълномощен със Заповед № 280/03.08.2009 г. на Кмета на Община Благоевград е одобрен **Подобен устройствен план (ПУП) – ПЗ** на имот с № 001018 в мест. „Добро поле“ в земл. на с. Бистрица, общ. Благоевград за промяна предназначението, изключване на гори и земи от горски фонд и закупуване на имота с площ от 0.928 дка, част от отдел 9, подотдел “13, както следва:

1. Предназначение на имот с № 001018 - за хотел.
2. План за застрояване за имот с № 001018 – режим на съществуващата сграда и ново свободно застрояване – за хотел.

Със Заповед № 158/18.02.2011 г. на Кмета на Община Благоевград е одобрен **Подобен устройствен план (ПУП) – изменение ПЗ** (одобрен със Заповед № 1708/12.08.2009 г.) за имот с № 001018 в мест. „Добро поле“, земл. на с. Бистрица, общ. Благоевград за промяна предназначението, изключване на гори и земи от горски фонд и закупуване на имота с площ от 0.928 дка, част от отдел 9, подотдел “13, както следва:

1. Промяна предназначението на имот с № 001018 от хотел - за склад за инвентар.
2. План за застрояване за имот с № 001018 - режим на съществуващата сграда за склад за инвентар.

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 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, не попада в устройствена зона, предназначена за строителство.

Предвид гореизложеното може да се направи извод, че е налице явна фактическа грешка в одобрения с Решение № 27 по Протокол № 3 от 25.02.2011 г. на Общински съвет - Благоевград Общ устройствен план на Община Благоевград.

Достъпът до имот с идентификатор 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград ще се осъществява от имот с идентификатор 04217.1.523 (за местен път – общинска публична собственост) по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград.

С Решение № 222 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 с идентификатор 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел поправка на явна фактическа грешка и предвиждане на курортна устройствена зона „Ок“ със следните устройствени показатели:

- Височина на застрояване - до 10.00 м.
- Максимална стойност на Кинт – 1.5
- Плътност на застрояване - максимум 30 %
- Минимална озеленена площ - 50 %.

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 06.01.25 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-39/2024 г. на РИОСВ - Благоевград; Здравно заключение с изх. № 572/15.11.2024 г. от РЗИ -

Благоевград; Писмо с изх. № 3-00-356/26.04.2024 г. от Община Благоевград; Становище с изх. № 1205628412/14.10.2024 г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД.

С Решение № 8 по Протокол № 42 от 04.11.2025 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 на 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 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел отстраняване на явна фактическа грешка и предвиждане на курортна устройствена зона „Ок“ със следните устройствени показатели:

Височина на застрояване - до 10.00 м.

Максимална стойност на Кинт – 1.5

Плътност на застрояване - максимум 30 %

Минимална озеленена площ - 50 %, *след писмено произнасяне на РИОСВ – Благоевград по обобщена справка.*

Представено е писмо с рег. № 320-23/04.03.2026 г. от РИОСВ – Благоевград и забележката е отстранена.

Приложено е Становище на Главния архитект на Община Благоевград от 09.03.2026 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. 5 от ЗУТ, Общински 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 04217.1.18, местност „Добро поле“ по кадастралната карта на с. Бистрица, общ. Благоевград, с цел отстраняване на явна фактическа грешка и предвиждане на курортна устройствена зона „Ок“ със следните устройствени показатели:

Височина на застрояване - до 10.00 м.

Максимална стойност на Кинт – 1.5

Плътност на застрояване - максимум 30 %

Минимална озеленена площ - 50 %.

Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД

МЕТОДИ БАЙКУШЕВ

Кмет на Община Благоевград





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2956021-24.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **04217.1.18**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, общ. Благоевград, обл. Благоевград, 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: Заповед №18-9373-02.09.2025 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - БЛАГОЕВГРАД**

Адрес на поземления имот: **с. Бистрица**

Площ: **914 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Горска**

Начин на трайно ползване: **Друг вид дървопроизводителна гора**

По данни от Изпълнителна агенция по горите:

Отдел / подотдел

Площ в кв.м

Вид на гората / Вид на
подотдела
ливада

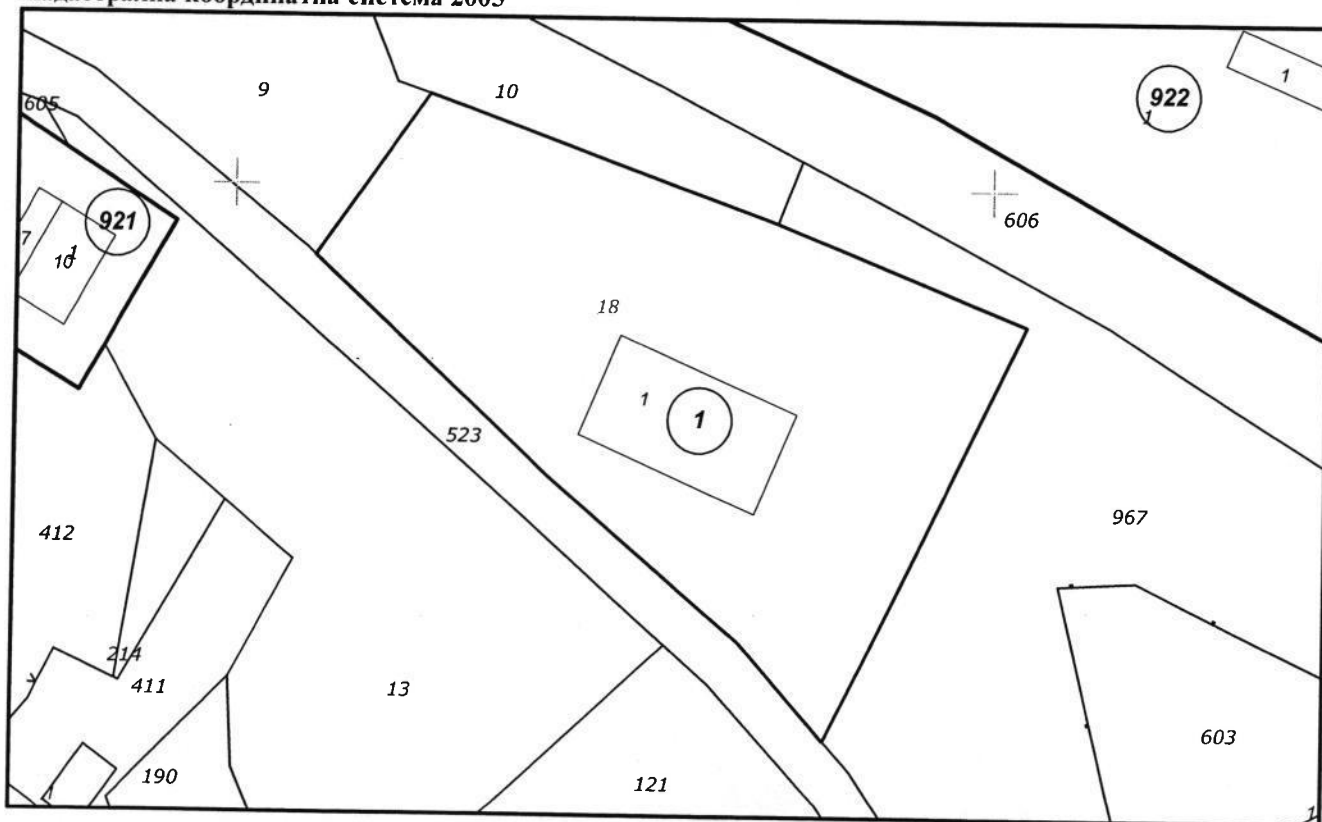
9/12

543

Преишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **001018**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съсед: **04217.1.10, 04217.1.523, 04217.1.967, 04217.1.9**

Скица №15-2956021-24.10.2025 г.,
издадена въз основа на

Заявление №01-830212-22.10.2025 г.

Код за достъп

ВЯРНО СЪЕ
Име и фамилия
Дата: 24.10



Собственици по данни от КРНИ:

2016275060048

„БЕВГРАД“

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Няма документ за собственост

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

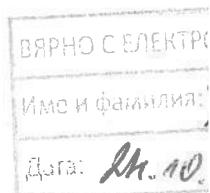
Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 04217.1.18.1: застроена площ 90 кв.м, брой етажи 2, предназначение:

Селскостопанска сграда

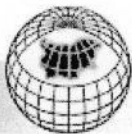


Скица №15-295602

издадена въз основ.

Заявление №01-830212-22.10.2025 г.

Код за достъп



Нанасяне на нови обекти в КККР:

- Поземлен имот с проектен идентификатор **04217.1.9:**

адрес на поземления имот: **с. Бистрица**

с проектна площ: **596 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Горска**

начин на трайно ползване: **Друг вид дървопроизводителна гора**

съсед: **04217.1.10, 04217.1.606, 04217.1.523, 04217.1.18**

- Поземлен имот с проектен идентификатор **04217.1.10:**

адрес на поземления имот: **с. Бистрица**

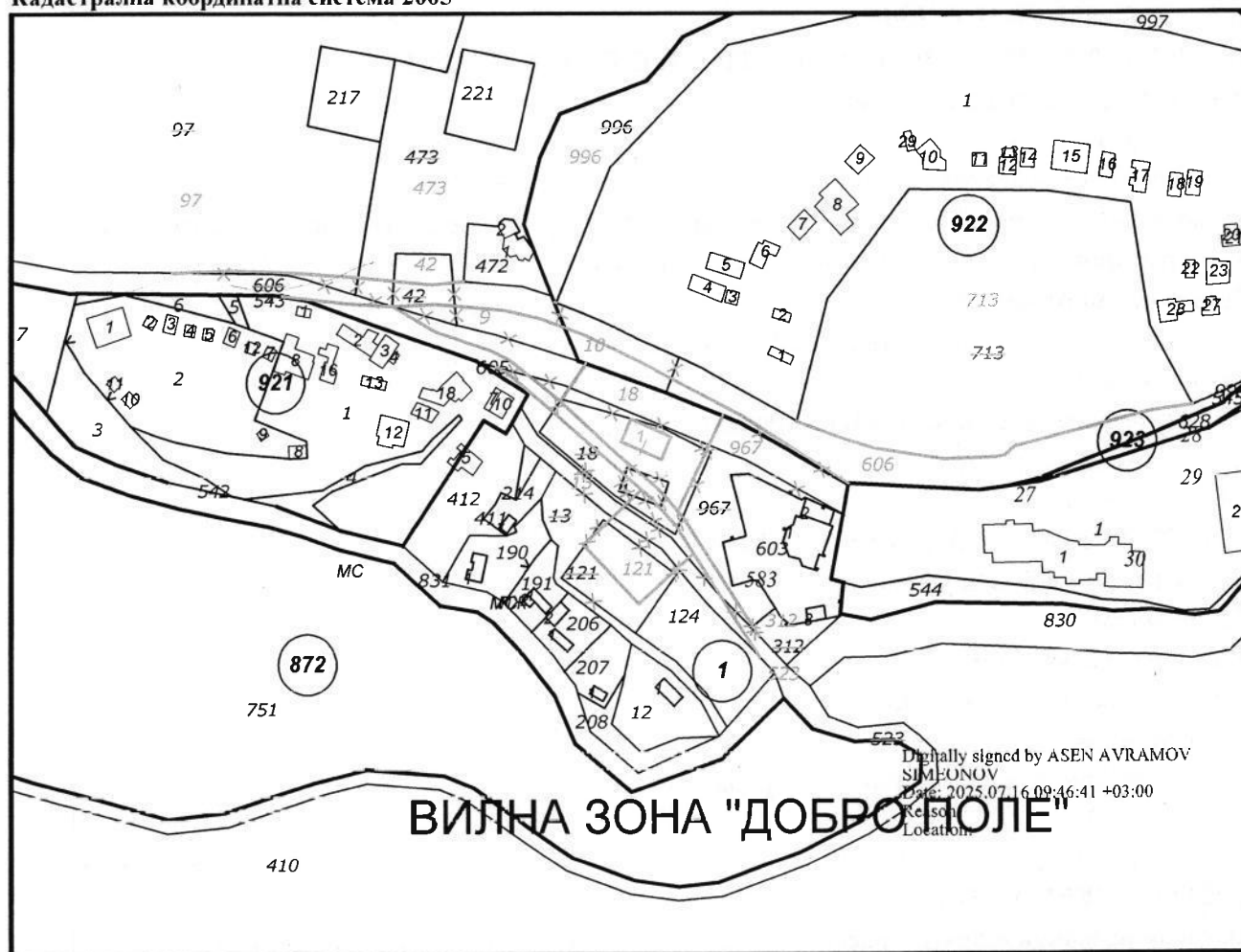
с проектна площ: **187 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

начин на трайно ползване: **За вилна сграда**

съсед: **04217.1.606, 04217.1.9, 04217.1.967, 04217.1.18**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Приложение към удостоверение №25-218335-15.07.2025 г.,

издадено въз основа на

Заявление №01-451324-10.06.2025 г.

Код за достъп



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
№ 15-1227620-21.10.2022 г.**

Поземлен имот с идентификатор **04217.1.18**

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
12.08.2022 г.

Адрес на поземления имот: **с. Бистрица, местност ДОБРО ПОЛЕ**

Площ: **927 кв. м**

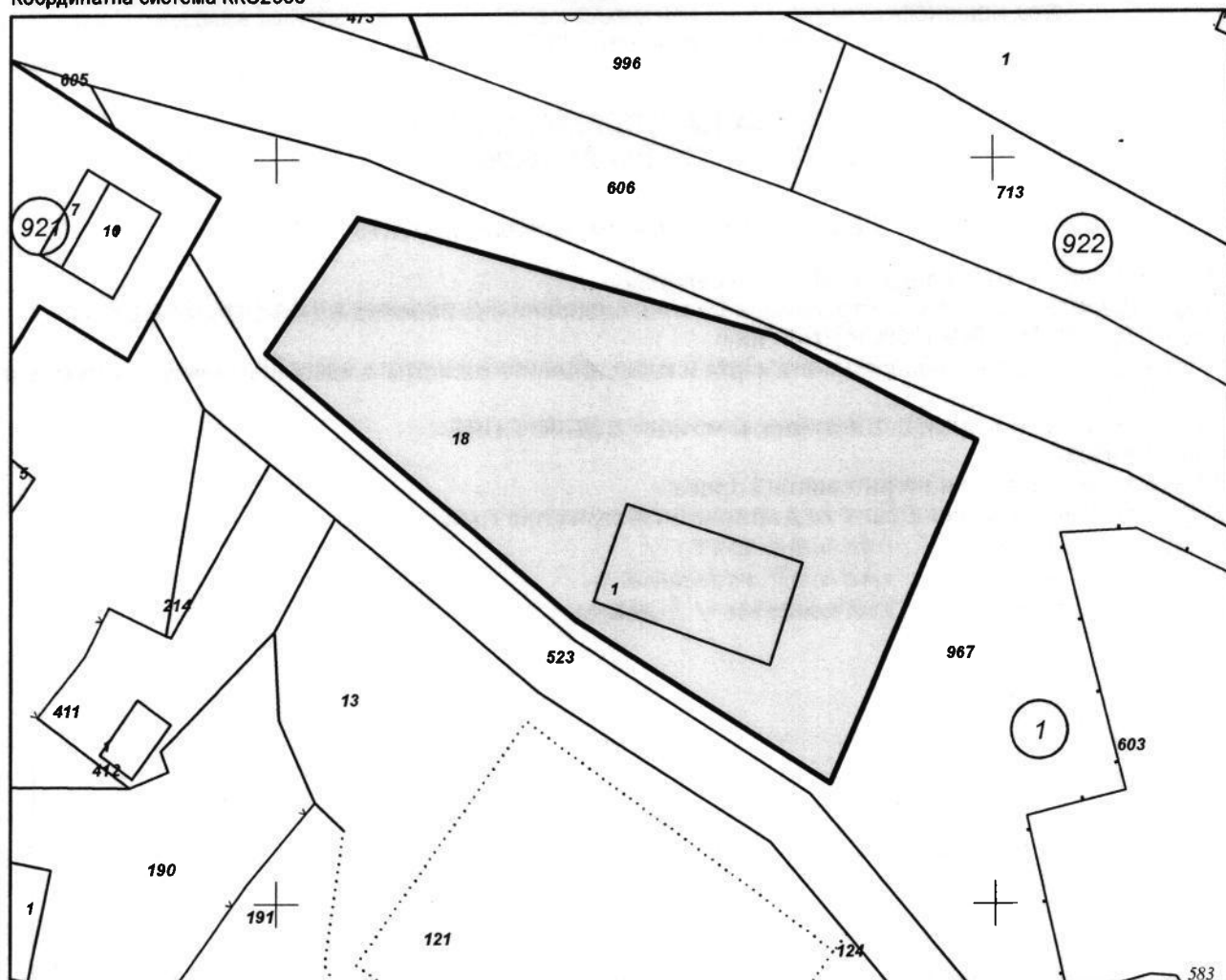
Трайно предназначение на територията: **Горска**

Начин на трайно ползване: **Друг вид дървопроизводителна гора**

Отдел/ подотдел	Площ в кв. м	Вид на гората / вид на подотдела
9/12	927	Иглолистни / ливада



Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **001018**
Съсед: **04217.1.967**

Собственици по д
1. 2016275060048
Няма данни за идеалните части
Няма документ за собственост

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **04217.1.18.1**: застроена площ **91 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

Скица №
заявлени