



О Б Щ И Н А Б Л А Г О Е В Г Р А Д

Изх. № 60-00-347 / 22.08.2025

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БЛАГОЕВГРАД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ от Методи Байкушев Кмет на Община Благоевград

Относно: Разрешаване на основание чл. 124, ал. 1 от ЗУТ; чл. 134, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА 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 поземлени имоти в землищата на град Благоевград и селата: Бело поле, Бистрица, Бучино, Българчево, Горно Хърсово, Делвино, Дъбрава, Еленово, Зелендол, Изгрев, Логодаж, Марулево, Мощанец, Обел, Падеш, Покровник, Рилци и Церово

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

В Общинска администрация Благоевград е постъпило заявление с вх. № АП-0120Б-39/16.07.2026 г. от инж. Светла Заместник-кмет по строителство, екология и европроекти на Община Благоевград, за разрешаване 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 поземлени имоти в землищата на град Благоевград и селата: Бело поле, Бистрица, Бучино, Българчево, Горно Хърсово, Делвино, Дъбрава, Еленово, Зелендол, Изгрев, Логодаж, Марулево, Мощанец, Обел, Падеш, Покровник, Рилци и Церово

За територията на община Благоевград има действащ Общ устройствен план, включващ територията на всички населени места в общината с техните землища. Одобрен е с Решение № 27 по Протокол № 3 от 25.02.2011 г. на Общински съвет Благоевград и обнародван в Държавен вестник бр. 25/05.03.2011 г.

За града е разработен фрагмент в М 1:10 000, като част от одобрения ОУПО, но няма действащ ОУП на града по смисъла на чл. 105, т. 3 от ЗУТ.

В периода 2011-2026 г. има допуснати 244 броя изменения на действащия ОУПО. Одобрени са 167 броя. Предимно са за обитаване и складово-производствени нужди, и са концентрирани върху земеделски територии около град Благоевград и яз. Стойковци. В общинската администрация са регистрирани 39 инвестиционни намерения, свързани с искания за изменение на ОУПО, по които не е стартирано административно производство. За част от одобрените изменения на ОУПО на база последващи ПУП са реализирани предвидените устройствени мероприятия.

Времевият хоризонт на Общия устройствен план на община Благоевград е 15-20 г., т.е. той е във втора половина от законово определения му срок, като в известна степен е реализирал заложените цели и задачи. В периода на неговото действие са инициирани и реализирани редица частични изменения за отделни имоти, обусловени от динамично

променящите се социално-икономически, демографски и инвестиционни процеси в обхвата на плана. Част от тях са произтекли от възникнали нови устройствени намерения, а други от необходимостта за прецизиране и адаптиране на първоначалните предвиждания към реалните териториални и инфраструктурни условия.

Към настоящия момент се наблюдава трайна и устойчива тенденция за постъпване на нови искания за изменение на действащия Общ устройствен план. Тези инициативи са свързани с продължаващия интерес към развитие и усвояване на територии, както и от необходимостта за привеждане на устройствени предвиждания в съответствие с конкретни инвестиционни намерения.

Правното основание за изменение на ОУП е чл. 134, ал. 1 от ЗУТ, съгласно който влезлите в сила общи устройствени планове могат да бъдат изменяни, при настъпване на определени условия и обстоятелства. За община Благоевград те могат да бъдат обобщени в следните направления:

- Промени в нормативната уредба и появата на нови стратегически документи за регионално и пространствено развитие, даващи нов подход към реализацията на ОУПО – Националният план за развитие България 2030, Националната концепция за пространствено развитие за периода 2013-2025 г. (с актуализация 2019 г.), Интегрирана териториална стратегия за развитие на Югозападен район за периода 2021-2027 г., Плана за интегрирано развитие на община Благоевград за периода 2021-2027 г. и други. ОУП следва да е в органично единство с ПИРО Благоевград за настоящия период, тъй като трябва да отрази неговите проектни предложения и да създаде предпоставки за тяхното реализиране;
- Действащият ОУП е съобразен с Общински план за развитие за период 2007-2013 г. по тази причина много от постановките му са изгубили своето значение. Това затруднява общинската администрация да провежда своите политики и спъва някои от частните инвестиционни инициативи;
- Настъпили социално-икономически промени, изискващи нови териториални резерви за жилищно строителство, икономически дейности и транспорт;
- Въведените нови финансови инструменти на ЕС (2021–2027) изискват интегрирано, стратегическо и целево териториално планиране, обвързано с новите приоритети като устойчиво градско развитие, климатична неутралност, енергийна ефективност, социална инфраструктура и функционална свързаност. За да бъдат допустими за финансиране по Европейския фонд за регионално развитие (ERDF), Европейската градска инициатива (EUI), Интегрираните териториални инвестиции (ITI) и други финансови инструменти и програми на Европейския съюз, общините трябва да докажат, че предвидените инвестиции са пространствено обезпечени – чрез ясно дефинирани зони за интервенция, многофункционално използване на териториите, уплътняване и регенерация вместо разширяване, както и съгласуваност между транспорт, жилищни, зелени и обществени системи.
- Налична е нова актуална кадастрална и устройствена основа за територията на общината (КККР, ПУП), и това налага необходимостта от прецизиране и промяна на граници на урбанизираните, земеделските и други територии; промяна на устройствени зони, устройствени параметри и т.н

Съгласно горното, налице са законовите условия на чл. 134, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 5 от ЗУТ за промяна на действащия ОУП за актуализиране на устройствените предвиждания в съответствие с актуалните условия и потребности за развитие на територията чрез

отразяване на нови инвестиционни инициативи, инфраструктурни обекти, обществени потребности и други устройствени промени.

Въз основа на извършените предпроектни проучвания в хода на изготвяне на заданието за проектиране е определена необходимост от изменение на ОУП за части от землищата на град Благоевград и селата: Бело поле, Бистрица, Бучино, Българчево, Горно Хърсово, Делвино, Дъбрава, Еленово, Зелендол, Изгрев, Логодаж, Марулево, Мощанец, Обел, Падеш, Покровник, Рилци, Церово в граници съобразно приложение № 1 към заданието за проектиране, с цел:

- разширяване на устройствени зони за застрояване;
- промяна на вида на устройствени зони в урбанизираните територии на населените места;
- промяна на предвижданията относно мрежи и съоръжения на транспортната инфраструктура.

Със заданието за изменение на ОУП на община Благоевград са определени следните задачи и изисквания към проекта:

1) Да се проучат възможностите за

А) разширение на границите на урбанизираните територии за части от землищата на посочените по-горе населени места за сметка на неурбанизирани територии – земеделски земи (ниви, ливади, мери, пасища и др.) и горски територии; ;

Б) промяна на вида и обхвата на устройствените зони в урбанизираните територии на населените места при настъпили социално-икономически, демографски, инвестиционни или инфраструктурни промени;

В) Развитие на поземлени имоти в горските територии с рекреационен потенциал;

Г) Развитие на транспортната инфраструктура, както следва:

- промяна на трасе на АМ „Струма“, съобразно реализираното строителство;
- промяна на трасе на жп линия "Радомир - Кулата", съгласно идеен проект от ДП НКЖИ;
- предвиждане на нов общински път – продължение на ул. „Преслав“ до с. Изгрев
- допълнителни проучвания за транспортно-комуникационната връзка с новите зони
- регламентиране развитието на велосипедната инфраструктура

2) В правилата и нормативите към ОУПО да се въведат промени по отношение на следните зони:

- зона „Оз“ – определяне конкретни стойности на допустимите показатели;
- зона (Смф1) – уточняване на допустими функции, характер на застрояване и режим на ползване, като се предвидят ограничения за постоянно обитаване;
- за зона (Смф) да се въведе изискване да не се допускат УПИ с изцяло жилищни функции;
- определяне допустимите функции, характер на застрояване и режим на ползване в устройствена зона за спорт и атракции (Са), предназначена за обекти – публична общинска собственост.

При запазване на общия режим на устройство и пределните параметри на устройствените показатели за останалите устройствени зони съгласно действащите правила и нормативи за устройство и застрояване към ОУПО Благоевград.

При изработване на заданието за изменение на ОУПО са използвани и са взети предвид следните изходни данни:

- Извадка от КК и КР за територията в землищата с актуалност към 06.06.2026г.
- Извадка от действащ ОУПО Благоевград
- Информация за недвижимите културни ценности на територията на община Благоевград – предоставена от Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН), писмо изх. № 0800-201/14.02.2025 г.

- Информация от АИС-АКБ за територията на общината – предоставена от Българската академия на науките – НАИМ, писмо изх. № 116/19.02.2025 г.
- Информация за съоръженията на електропреносната мрежа – предоставена от „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД (ЕСО), писмо изх. № ЕСО-1704/1/19.02.2025 г.
- Информация за участъците от републиканската пътна мрежа на територията на община Благоевград – предоставена от Областно пътно управление – Благоевград, писмо изх. № 08-00-41/21.02.2025 г.
- Информация за съществуващите и перспективни елементи на газопреносната мрежа, газопроводите, съоръженията и сервитутните зони на територията на община Благоевград – предоставена от „Булгартрансгаз“ ЕАД, писмо изх. № 07-00-13/20.02.2025 г.
- Информация за съществуващите и перспективни елементи на Единната електронна съобщителна мрежа и оптичната инфраструктура на територията на община Благоевград – предоставена от Изпълнителна агенция „Инфраструктура на електронното управление“, писмо изх. № ИА_ИЕУ-917/24.02.2025 г.
- Информация за военните паметници на територията на община Благоевград и анкетни карти към тях – предоставена от Областна администрация Благоевград, писмо изх. № 08-01-12/27.02.2025 г.
- Информация за съществуващата електронна съобщителна инфраструктура и базовите станции на територията на община Благоевград – предоставена от „ЦЕТИН България“ ЕАД, писмо изх. № ТТ 51503/28.02.2025 г.
- Информация за железопътната инфраструктура, съоръженията и инвестиционните намерения на територията на община Благоевград – предоставена от ДП „Национална компания Железопътна инфраструктура“ (НКЖИ), писмо по вх. № ЖИ-5556/14.02.2025 г.
- Данни за елементите на републиканската пътна мрежа и транспортната инфраструктура на територията на община Благоевград – предоставени от Агенция „Пътна инфраструктура“, писмо рег. № 08-00-300/11.03.2025 г.
- Информация за съществуващите електроенергийни съоръжения и сервитутните зони на електроразпределителната мрежа – предоставена от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, писмо изх. № 1205775973/06.03.2025 г.
- Информация за регистрираните свлачищни процеси и свлачищни обекти на територията на община Благоевград – предоставена от „Геозащита Перник“ ЕООД, писмо изх. № 52/24.02.2025 г.
- Информация за водните обекти, зоните за защита на водите и приложимите режими и ограничения на територията на община Благоевград – предоставена от Басейнова дирекция, писмо изх. № РД-11-171(1)/20.02.2025 г.

С Решение № 12 по Протокол № 27 от 28.07.2026 г., Общински експертен съвет по устройство на територията при Община Благоевград приема да се разреши 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.

Към заявлението е приложено задание по реда на чл. 125, ал. 1 от ЗУТ и предложение за изменение на ОУП.

От гореизложеното предлагам Общински съвет Благоевград да приеме следното

РЕШЕНИЕ :

1. На основание чл. 124, ал. 1 ЗУТ; чл. 134, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 5 ЗУТ, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 11 ЗМСМА разрешава изработване на проект за изменение на Общия устройствен план на община Благоевград, одобрен с Решение № 27 по Протокол № 3 от 25.02.2011 г. на Общински съвет Благоевград, за части от землищата на град Благоевград и селата: Бело

поле, Бистрица, Бучино, Българчево, Горно Хърсово, Делвино, Дъбрава, Еленово, Зелендол, Изгрев, Логодаж, Марулево, Мощанец, Обел, Падеш, Покровник, Рилци и Церово.

2. Одобрява заданието за изменение на ОУП по чл. 125 ЗУТ.

МЕТОДИ БАЙКУШЕВ Заличено обстоятелство
на основание ЗЗЛД
Кмет на Община Благоевград

