

ЗАДАНИЕ

ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО 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, ЦЕРОВО



БЛАГОЕВГРАД ПРОЕКТ ЕООД
АВГУСТ, 2026 ГОДИНА

1. ОБЩИ ПОСТАНОВКИ

За територията на община Благоевград има действащ Общ устройствен план (ОУПО), включващ територията на всички населени места в общината с техните землища. Одобрен е с Решение № 27 по Протокол № 3/25.02.2011 г. на ОбС Благоевград и обнародван в ДВ бр. 25/25.03.2011 г.

Главната цел на действащия ОУП на община Благоевград е *„да предложи адекватен и съвременен пространствен модел за развитие на общината, за да се превърне в район с висок икономически растеж и повишено благосъстояние на населението, с развита бизнес, социална и техническа инфраструктура, съхранена околна среда, духовен център на Югозападна България.“*

Наред с това ОУПО има за задачи да даде териториалните аспекти на развитието на общината, отчитащи изискванията за интегриран подход, ресурсна ефективност, опазване на околната среда и адаптация към настъпилите промени, съгласно изискванията на нормативната уредба и съобразявайки се със заложените постановки на документите от национално, регионално и местно ниво:

- Национална концепция за регионално и пространствено развитие (НКПР) (2013-2025 г., Актуализация 2019 г.);
- Интегрирани териториални стратегии за развитие (ИТСР) на Югозападен регион за планиране от ниво 2 (2021 – 2027 г.);
- План за интегрирано развитие на община Благоевград (2021 – 2027 г.) и други.

Времевият хоризонт на ОУПО Благоевград е 15-20 г., т.е. той е във втората половина от законово определения му срок, като в известна степен е реализирал заложените цели и задачи. Но 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 и пазарни реалности.

В този контекст, извършените изменения и постъпващите предложения, следва да се разглеждат като част от непрекъснат процес на планова еволюция, насочен към по-ефективно използване на територията и постигане на баланс между обществените интереси, икономическото развитие и опазването на околната среда.

2. ОБОСНОВКА НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ОУПО

Правното основание за изменение на ОУП се съдържа в постановките на ЗУТ¹, 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:

- Налице са промени в нормативната уредба в сферата на устройственото планиране и на стратегическото и пространствено развитие (ЗУТ, ЗРР и др.), които изискват изменение на ОУП, с цел съответствие с новите регулаторни изисквания, стратегически цели и политики за пространствено развитие;
- Има изцяло нови стратегически документи за регионално и пространствено развитие по ЗРР, 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.
- Действащия 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 са социално-икономически промени и са засилени функционалните връзки между Благоевград и съседните общини. Формираната урбанизирана зона по направление Благоевград – Симитли и засилващите се връзки с Разлог, Банско, Кочериново и останалите общини от областта изискват актуализиране на пространствената рамка за развитие, така че да бъдат осигурени необходимите резерви за жилищно строителство, икономически дейности, транспортна инфраструктура и обществено обслужване.
- 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.

¹ чл. 134, ал. 1 от ЗУТ

- Налична е нова актуална кадастрална и устройствена основа за територията на общината (ККИР, 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. Това също налага адаптация и ревизиране на някои от устройствените решения на действащия ОУП и други.

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, както следва:

- *Настъпили са съществени промени в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът;*
- *Възникнали са нови общински нужди за обекти собственост на общината или от необходимостта за отпадане на такива обекти;*
- *Констатирана е явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.*

Тези обстоятелства обосновават необходимостта от изменение на Общия устройствен план, така че той да осигури адекватна устройствена рамка за устойчиво териториално развитие и ефективно реализиране на публични и частни инвестиции.

3. СЪЩЕСТВУВАЩО СЪСТОЯНИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА

3.1. Място и роля на общината в регионалната структура

Община Благоевград е най-голямата по население - 70 708 души, концентрирано в едноименния общински център (62 670 души)² и третата по територия в област Благоевград (с площ от 621 кв. км).

Разположена е в Югозападна България, в най-западната част на Рило-Родопския масив и е съставена от 26 населени места (1 град и 25 села).

Община Благоевград е разположена по оста на международния транспортен маршрут Е79 и автомагистрала „Струма“ (А3), които са част от Трансевропейската транспортна мрежа (TEN-T) и от направлението София – Кулата – Солун.

Общината заема ключово място в пространствената структура на региона и формира най-значимия урбанизационен център, изпълнявайки функции на водещ икономически, образователен, здравен и обслужващ център в Югозападния район.

Концентрацията на административни структури, висши учебни заведения, здравни заведения и бизнес услуги определя Благоевград като основен център за предоставяне на публични и частни услуги в областта. Градът формира ядро на ежедневна трудова, образователна и обслужваща миграция от съседните общини Симитли, Кочериново, Разлог, Банско, Рила и други населени места от областта.

² Данни НСИ, към 31.12.2024 г.

3.2. Демографско развитие

Демографските процеси в община Благоевград следват общите национални тенденции, характеризиращи се с отрицателен естествен прираст и постепенно намаляване на населението.

Въпреки че община Благоевград следва общите национални тенденции на намаляване и застаряване на населението, демографската ѝ структура остава по-благоприятна от средната за страната и за областта. Делът на населението в трудоспособна възраст достига 60,3%, което нарежда общината сред водещите в България по този показател.

Това създава предпоставки за поддържане на активен трудов пазар и относително висока икономическа динамика. Наличието на университетски центрове оказва положително влияние върху възрастовата структура и частично компенсира процесите на демографско застаряване.

Независимо от това се наблюдават процеси на концентрация на населението в общинския център и намаляване на населението в част от по-малките населени места, което поставя въпроси, свързани с достъпа до услуги, транспортната свързаност и поддържането на техническата инфраструктура.

3.3. Икономическо развитие

По данни на Института за пазарна икономика (ИПИ) община Благоевград се нарежда сред водещите общини в страната по основни показатели за икономическо развитие, заетост и обществено обслужване.

Табл. 1. ОСНОВНИ СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД

Показател	Стойност	Място сред 265 общини
Нетни приходи от продажби на предприятията	2,278 млрд. евро	11
Добавена стойност на човек	6 746,9 евро	37
Инвестиции в дълготрайни материални активи на човек	1 921 евро	69
Износ на човек	12 891,6 евро	16
Коефициент на заетост (15–64 г.)	64,1 %	38
Ръст на средните трудови възнаграждения	21,5 %	16
Ежедневни трудови мигранти от други общини	3 446 души	17
Собствени общински приходи на човек	259 евро	77
Покритие на местните дейности със собствени приходи	75,8 %	36
Общински разходи	82,1 млн. евро	14
Капиталови разходи на човек	129 евро	217
Дял на населението в трудоспособна възраст	60,3 %	14
Лекари	386	12
Население на един лекар	179 души	11

Източник: ИПИ, „265 общини“, 2024 г.

Данните показват ясно изразена концентрация на икономически и обществени функции в общинския център. С реализирани нетни приходи от продажби над 2,2 млрд. евро община Благоевград се нарежда сред първите петнадесет общини в България, като значително изпреварва останалите общини в областта. Добавената стойност и износет на човек от населението също са значително над средните стойности за страната и свидетелстват за наличие на конкурентоспособна и диверсифицирана икономика.

Икономиката на общината е със смесен характер, доминирана от дейности в сферата на услугите, включително образование, търговия и други обществени услуги, както и от малкия и средния бизнес. Особеност в общината е че, фабриките и заводите, заличени след 1989 г. отварят ниша за нова икономическа дейност, която за момента се заема със складове, транспортни и логистични услуги, ремонтни цехове и сервиси, концентрирани основно в южната част от града. Новите икономически реалности насърчават стремежа към концентрация на високотехнологични и високопроизводителни и аутсорсинг услуги, които биха дали силен тласък на икономиката и демографията на града и общината в друга посока.³ Това изисква планиране, с което да се обособят и приоритизират територии за развитие на икономически дейности с висока добавена стойност, които да отговарят на съвременните модели на работа и градски живот.

В рамките на област Благоевград общината заема безспорно водещо място по икономическа активност, концентрация на работни места и предоставяне на обществени услуги.

На национално ниво община Благоевград може да бъде съпоставена с областни центрове като Хасково, Шумен, Добрич, Ямбол и Велико Търново. Подобно на тях тя изпълнява ролята на регионален полюс на развитие, но се отличава с по-благоприятно географско положение, непосредствена връзка със столицата и достъп до международни транспортни коридори.

В същото време съществува потенциал за разширяване на инвестиционната активност чрез развитие на нови производствени и логистични територии, подобряване на транспортната достъпност и стимулиране на иновационните дейности.

3.4. Пазар на труда

Пазарът на труда в общината се характеризира с висока икономическа активност и концентрация на работни места.

Община Благоевград изпълнява функция на основен трудов център в областта. По данни на ИПИ през 2021 г. общината привлича ежедневно 3 446 трудови мигранти от други общини, което я нарежда на 17-о място сред 265-те общини в страната по този показател. Данните свидетелстват за значително надобщинско влияние на местния пазар на труда и за наличие на интензивни функционални връзки със съседните общини

³ ПИРО Благоевград за периода 2021-2027 г.

Това е едно от най-високите нива на трудова миграция сред общините извън Софийската агломерация и е доказателство за формирана реална функционална урбанизирана зона около областния център.

Коефициентът на заетост е над средния за страната, а динамиката на възнагражденията показва устойчив растеж през последните години. Наличието на университети и професионални гимназии създава възможности за подготовка на квалифицирани кадри, но същевременно продължава да съществува изтичане на млади хора към София и чужбина.

За устройственото развитие това означава необходимост от осигуряване на достатъчни площи за икономически дейности, подобряване на транспортните връзки между населените места и развитие на съвременна жилищна среда, способна да задържа и привлича население.

3.5. Здравна и социална инфраструктура

Община Благоевград разполага с добре развита здравна инфраструктура и висока концентрация на медицински специалисти. На територията на общината работят 386 лекари, като на един лекар се падат едва 179 жители. Този показател е значително по-добър от средния за страната и потвърждава ролята на Благоевград като здравен център с надобщинско значение. Социалната инфраструктура включва широк спектър от образователни, културни и социални услуги, които обслужват както местното население, така и жители на други общини от областта.

Тази концентрация на обществени функции е фактор за допълнително нарастване на транспортните потоци и необходимостта от развитие на градската мобилност и обществените пространства.

3.6. Природен потенциал и културно наследство

Община Благоевград притежава значителен природен и културно-исторически потенциал, който създава благоприятни предпоставки за развитие на разнообразни форми на туризъм и рекреация.

Природният потенциал се формира от разположението на общината в преходната зона между долината на р. Струма и северните склонове на планините Рила и Влахина. Релефното разнообразие, съхранените горски екосистеми, благоприятните климатични условия и наличието на значителни природни ландшафти създават условия за развитие на екологичен, пешеходен, планински, спортен и познавателен туризъм.

Особено значение имат териториите, попадащи в обхвата на защитените зони от екологичната мрежа Натура 2000, които допринасят за съхраняването на високо биологично разнообразие и формират предпоставки за развитие на природосъобразни туристически дейности. Река Струма и прилежащите ѝ територии също представляват важен природен ресурс с потенциал за рекреация и развитие на зелена инфраструктура.

Съществен елемент от туристическия потенциал на общината представлява културното наследство. Град Благоевград е сред значимите исторически и културни центрове в

Югозападна България. В територията на общината се намират множество недвижими културни ценности от различни исторически епохи, включително археологически обекти, църкви, обществени сгради и паметници на културата. **(ПРИЛОЖЕНИЕ 2)**

Наличният природо-ресурсен потенциал и културни забележителности са в значителна степен неусвоени. Например, при:

- планински и ски туризъм – свързано с курорта Бодрост и местността Картала;
- при балнео, спа и уелнес туризъм – неоползотворени 30 минерални извора;
- природосъобразно обитаване в природна среда - вилните зони на населените места около града;
- наличието на трасета за екстремни спортове в горските територии – развитие на зелената система и разширяване на парк Бачиново и други.

В обобщение, община Благоевград се характеризира със значителен образователен, административен и икономически потенциал, подкрепен от стратегическото ѝ местоположение и ролята ѝ на регионален център. Наличието на развита секторна структура и концентрация на човешки ресурси създават благоприятни предпоставки за устойчиво социално-икономическо развитие и повишаване на териториалната конкурентоспособност. В същото време неблагоприятните демографски тенденции и вътрешнотериториалните различия в развитието очертават необходимостта от прилагането на интегрирани политики за балансирано развитие на градските и селските територии.

4. ПЛАНОВА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ

За територията на общината има действащ Общ устройствен план (ОУПО), включващ територията на всички населени места с техните землища. Одобрен е с Решение № 27 по Протокол № 3/25.02.2011 г. на ОбС Благоевград и обнародван в ДВ бр. 25/25.03.2011 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. Стайковци.

В община Благоевград са регистрирани 39 инвестиционни намерения, свързани с искания за изменение на ОУПО, по които не е стартирано административно производство. Последното одобрено изменение на ОУПО е съгласно Решение № 120/27.02.2026 г. на ОбС Благоевград.

За част от одобрените изменения на ОУПО на база последващи ПУП са реализирани предвидените устройствени мероприятия.

Табл. 2. БАЛАНС С ВЛЕЗЛИТЕ В СИЛА ИЗМЕНЕНИЯТА НА ОУПО

НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕРИТОРИАЛНИЯ ЕЛЕМЕНТ	Площ на съществуващи елементи		Площ на проектни елементи	
	ха	%	ха	%
ТЕРИТОРИИ С НАЙ-ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ				
1. Населени места и др. урбанизирани територии	5370,0	8,7	5558,4	9,0
1.1. Населени места	2418,5	4,0	2433,3	3,9
1.2. Пром. и складови зони извън населените места	19,3	0,0	178,5	0,3
1.3. Вилни зони	676,5	1,1	676,3	1,1
1.4. Курортни зони	32,1	0,1	46,3	0,1
1.5. Възобновяеми енергийни източници	20,1	0,0	20,1	0,0
1.6. Застроени обекти извън населените места	520,8	0,8	520,8	0,8
1.7. Гробища и извънселищни паркове	1506,7	2,4	1506,7	2,4
1.8. Територии за далекоперспективна урбанизация	176,0	0,3	176,0	0,3
2. Земеделски територии, в т.ч.:	27410,3	44,2	27242,7	43,9
2.1. Обработваеми земи – ниви	7380,2	11,9	7322,0	11,8
2.2. Обработваеми земи – трайни насаждения	951,7	1,5	939,2	1,5
2.3. Обработваеми земи – естествени ливади	729,7	1,2	728,7	1,2
2.4. Обработваеми земи по §4 от ЗСПЗЗ	219,7	0,4	219,7	0,4
2.5. Необработваема земя по §4 от ЗСПЗЗ	27,8	0,0	27,8	0,0
2.6. Мери и пасища, високопланински пасища	16811,2	27,1	16715,3	27,0
2.7. Други необработваеми земи (без горите, създадени върху зем. земи)	1290,5	2,1	1290,5	2,1
3. Горски територии, в т.ч.:	28239,8	45,5	28221,8	45,5
3.1. Гори с дървопроизводителни функции	12902,3	20,8	12884,3	20,8
в т.ч. създадени върху земеделски земи	1115,9	1,8	1115,9	1,8
3.2. Водоохранни гори и земи	1655,1	2,7	1655,1	2,7
3.2. Противоерозионни гори и земи	2819,7	4,5	2819,7	4,5
3.3. Мелиоративни гори и земи	51,9	0,1	51,9	0,1
3.4. Рекреационни гори и земи	3171,9	5,1	3171,9	5,1
3.5. Други гори и земи	446,3	0,7	446,3	0,7
3.6. Гори и земи в защитени територии	7192,6	11,6	7192,6	11,6
4. Водни течения и водни площи	574,3	0,9	573,8	0,9
5. Територии за добив на полезни изкопаеми и депа за отпадъци	5,5	0,0	3,5	0,0
6. Територии за транспорт и инфраструктура	411,9	0,7	411,6	0,7
ОБЩА ПЛОЩ НА ОБЩИНАТА:	62011,8	100,0	62011,8	100,0

в това число:

ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ				
А) Територии за природозащита	7192,7	11,6	7192,7	11,6
1. Национален парк "Рила"	7188,7	11,6	7188,7	11,6

НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕРИТОРИАЛНИЯ ЕЛЕМЕНТ	Площ на съществуващи елементи		Площ на проектни елементи	
	ха	%	ха	%
в т.ч. резерват "Парангалица"	1509,0	2,4	1509,0	2,4
2. Природна забележителност	4,0	0,0	37,6	0,1
Б) Защитени територии за опазване на културно-историческо наследство	-	-	-	-
В) Територии за възстановяване и рекултивация	0,0	0,0	0,0	0,0
Г) Други нарушени терени	-	-	-	-
ОБЩА ПЛОЩ на точки Б), В) и Г):	0,0	0,0	0,0	0,0

5. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

Изменението на ОУП на община Благоевград обхваща 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, Церово, за които се предвижда:

- допустима промяна за урбанизиране;
- промяна на вида на устройствени зони в населени места;
- промяна на мрежи и съоръжения на транспортната инфраструктура.

Данните за поземлените имоти - предмет на изменение на ОУПО Благоевград са представени в **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**.

6. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ПРОЕКТА-ИЗМЕНЕНИЕ

Целта на изменението на ОУП е 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, при съобразяване с необходимостта от ограничаване на неблагоприятните въздействия от замърсяващи производства върху качеството на жизнената среда и екологичното състояние на територията.

Конкретните задачи могат да бъдат обобщени в следните направления:

- Отреждане на неурбанизирани територии – земеделски земи (ниви, ливади, мери, пасища и др.) и горски територии за урбанизирани територии, когато е налице необходимост от разширение на строителните граници на населените места, осигуряване на терени за жилищни, производствени, курортни, общественообслужващи, складови, техническа инфраструктура или други

устройствени нужди, при доказана съвместимост с екологичните и инфраструктурните условия на територията;

- Промяна на вида и обхвата на устройствените зони в урбанизираните територии на населените места при настъпили социално-икономически, демографски, инвестиционни или инфраструктурни промени, както и за привеждане на устройствените режими в съответствие с актуалните потребности за жилищно строителство, производство, рекреация, озеленяване и техническа инфраструктура.
- Развитие на транспортната инфраструктура, както следва:
 - промяна на трасе на АМ „Струма“, съобразно реализираното строителство, отразено в действащата КKKP;
 - промяна на трасе на жп линия "Радомир - Кулата", съгласно идеен проект от ДП НКЖИ, предоставен с писмо с вх. № ЖИ-5556/14.02.2025 г.;
 - предвиждане на нов общински път – продължение на ул. „Преслав“ до с. Изгрев.
 - допълнителни проучвания и предложения за осигуряване на транспортно-комуникационната връзка с новите зони към ОУПО;
 - с Правилата и нормативите към ОУП да се регламентира развитието на велосипедната инфраструктура и условията за изграждане на велосипедни алеи и маршрути.
- Да се проучат възможностите за развитие на поземлени имоти в горските територии с рекреационен потенциал и с ОУП да се определят устройствени режими и условия за допустимото им развитие.

Съгласно изискванията на Възложителя тези територии ще бъдат разпределени в:

- Група Жилищни устройствени зони:
 - Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина-Жм;
 - Жилищна устройствена зона с малкоетажно застрояване със занижени показатели-Жм1.
- Група устройствени зони за рекреационни дейности:
 - Вилна зона – Ов;
- Група производствени устройствени зони и терени за специфични производства:
 - Предимно производствена устройствена зона – Пп.
- Група смесена многофункционална устройствена зона:
 - Смесена многофункционална устройствена зона със занижени показатели – Смф1.

- Група смесени централни устройствени зони:
 - Смесена централна устройствена зона – Ц.
- Територии за спорт и атракции:
 - Зона за спорт и атракции – Са.
- Група устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система в урбанизираните територии
 - Устройствена зона за градски паркове, градини и озеленяване – Оз;
 - Терени за гробищни паркове.
- Терени за техническа инфраструктура:
 - Терени за техническа инфраструктура;
 - Терени за транспорт и комуникация.

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

- за устройствена зона „Оз“ – градски паркове, градини и озеленени площи да се определят конкретни стойности на допустимите устройствени показатели;
- за смесена многофункционална устройствена зона със занижени показатели (Смф1) да се уточнят допустимите функции, характерът на застрояване и режимът на ползване, като се предвидят ограничения за постоянно обитаване;
- за смесена многофункционална устройствена зона (Смф) да се въведе изискване да не се допускат УПИ с изцяло жилищни функции;
- да се определят допустимите функции, характерът на застрояване и режимът на ползване в устройствена зона за спорт и атракции (Са), предназначена за обекти – публична общинска собственост;

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

Предвижданите изменения следва да осигуряват приемственост и съвместимост с устройствената концепция на действащия Общ устройствен план и да не създават противоречия с неговите основни цели и принципи.

7. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

Проектът за изменение на ОУП да се изработи и да се процедира съгласно редът за прилагане на правилата, описани в Глава 7, Раздел IV на ЗУТ за условията и реда за изменение на устройствени планове.

Проектът за изменение на ОУП следва да отговаря на всички изисквания на Закона за устройството на територията (ЗУТ) и наредбите към него за устройствено планиране: Наредба № 7, за правила и нормативи на устройствените територии и зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове от 2014 г.

Проектът за изменение на ОУП да се изработи върху актуална кадастрална основа и при съобразяване с действащия ОУП в частите, които не са предмет на изменението.

Изменението на ОУП на община Благоевград да съдържа:

- Извадка от действащ ОУП за разглежданата територия;
- Изменение на ОУП;
- Обяснителна записка с Правила и Нормативи за прилагане на Изменението, отговарящ на Закона за устройството на територията (ЗУТ) и Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове от 2014 г.;
- Екологична част, съгласно изискванията на РИОСВ – Благоевград към заданието за изменение на ОУП.

8. СРОКОВЕ И ЕТАПИ НА РЕАЛИЗАЦИЯ

Етапи на реализация на Проекта за изменение на ОУП на община Благоевград:

- Изготвяне на проект – изменение, съгласно нормативните изисквания и тези на заданието;
- Изготвяне на екологична част към ИОУП, съгласно изискванията на РИОСВ - Благоевград към Заданието за изменение на ОУП;
- Съгласуване на Проекта - изменение с РИОСВ – Благоевград;
- Съгласуване на Проекта - изменение с НИНКН към МК (при необходимост);
- Съгласуване на проекта - изменение със заинтересованите администрации и ведомства (при необходимост);
- Провеждане на обществено обсъждане;
- Разглеждане и приемане на проекта от ОЕСУТ - Благоевград;

- Разглеждане и приемане на проекта от Общински съвет - Благоевград;
- Обнародване на решението за одобряване на изменението от ОбС - Благоевград в "Държавен вестник"(ДВ);

Срок за изработване на проекта за изменение на ОУП – до 360 календарни дни от датата на възлагане. В срока за изпълнение не се включват сроковете за предоставяне на необходимата изходна информация от Възложителя, както и сроковете за съгласуване, приемане, обществено обсъждане и одобряване на плана.

9. ИЗХОДНИ ДАННИ

- Извадка от КК и КР за територията в землищата с актуалност към 06.06.2026 г. ;
- 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. (Представени като **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**);
- Информация от АИС-АКБ за територията на общината – предоставена от Българската академия на науките – НАИМ, писмо изх. №116/19.02.2025 г. (Представени като **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**);
- 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. (Представени като **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**);
- 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.

МЕТОДИ БАЙКУШЕВ

Кмет на Община Благоевград