



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

Областна администрация  
Софийска област



## З А П О В Е Д

№ BP-16  
София 13.10 2025 г.

На основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията /ЗА/, по реда на чл. 45, ал. 4, изречение второ, предложение първо от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/

### **ВРЪЩАМ ЗА НОВО ОБСЪЖДАНЕ В ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – САМОКОВ**

**Решение № 577, взето по Протокол № 21 от заседание на Общински съвет – Самоков, провело се на 30.01.2025 г., като незаконосъобразно.**

Областният управител на Софийска област, след като прецени писмените доказателства по Решение № 577, взето по Протокол № 21 от заседание на Общински съвет – Самоков, провело се на 30.01.2025 г., постъпил в Областна администрация на Софийска област на основание чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА с вх. № 08-18-4/06.02.2025 г., прие за установено следното:

Общински съвет – Самоков е приел Решение № 577 на основание чл. 21 ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ с 25 гласа – „За“, 0 гласа – „Против“ и 0 гласа – „Въздържали се“, с което:

*1. Общински съвет - Самоков одобрява задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на ПУП-ПЗ за ПИ № 46067.1.187 в местността „Буката“ в землището на с. Маджаре.*

*2. Допуска изработване на ПУП-ПЗ за ПИ № 46067.1.187 в местността „Буката“ в землището на с. Маджаре при обособяване на „Жилищна устройствена зона с малка височина и плътност – Жм“ с показатели: плътност на застрояване – до 60 %, коефициент на интензивност – до 1.2, минимално озеленяване – 40 %, височина на застрояване – до 3 ет. /до 10.0 м/ съгласно представеното задание и мотивирано предложение на възложителя.*

Решение № 577, взето по Протокол № 21 от заседание на Общински съвет-Самоков, провело се на 30.01.2025 г., е незаконосъобразно, поради допуснати съществени нарушения на материалния закон.

### **Мотиви:**

Общинските съвети са органи на местното самоуправление, утвърдени в конституционното устройство на държавата, с правомощия за вземане на самостоятелни решения по въпроси от местен интерес, касаещи отношенията и потребностите на местните общности и управляващи имуществото на общините (чл. 138-140 от Конституцията на Република България). Като такива, в тяхната компетентност е да приемат решения за разпореждане и управление на общински имоти, които трябва да съответстват на общите и специалните закони.

Видно от съдържанието на процесното решение, разрешено е изработването на проект на Подробен устройствен план – план за застрояване за ПИ № 46067.1.187 в местността „Буката“ в землището на с. Маджаре при обособяване на Жилищна устройствена зона с малка височина и плътност. Императивната разпоредба на чл. 59, ал. 1 от ЗУТ е категорична, че извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на **действащ Общ устройствен план** за територията на общината или за част от нея и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон, освен в случаите по чл. 109, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ. Тъй като цитираната норма е в сила от 01.01.2025 г., а към настоящия момент с. Маджаре, община Самоков не разполага с действащ Общ устройствен план, очевидно е прякото противоречие между приетото от общинския съвет Решение № 577 и разпоредбата на закона. Липсата на действащ Общ устройствен план е пречка за изработването на Подробен устройствен план – план за застрояване за имот, който е извън регулираните територии.

Според чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, предвижданията на Общия устройствен план са задължителни при изработването на Подробен устройствен план. От своя страна, чл. 105 от ЗУТ определя териториите, за които се разработва Общ устройствен план. Липсата на действащ Общ устройствен план препятства установяването какви са предвижданията и общото предназначение на територията, каква е устройствената зона за процесния имот, както и дали предназначението на последния съответства на устройствената зона по ОУП или налага изменение на същия.

От друга страна, съгласно влязлата в сила от 01.01.2025 г. разпоредба на чл. 109, ал. 2, когато няма действащ ОУП, може да се създава ПУП за урбанизираните територии по ал. 1, т. 1 и 2 от ЗУТ - населени места с техните землища, както и на структурни части от населени места с непосредствено прилежащите им части от землищата, населени места и селищни образувания или на части от тях, обхващащи част от квартал, един или повече квартали, а за териториите по чл. 109, ал. 1, т. 3 – само, ако е за цялото землище. Видно от предмета на процесното решение е, че последното касае разработване на ПУП в обхвата на част от землището и попада извън обхвата на изключенията, посочени в чл. 109, ал. 3 от ЗУТ, което е в противоречие с нормата на чл. 109, ал. 2 ЗУТ.

С оглед гореизложеното, Решение № 577 е прието в нарушение на изискванията на чл. 59 и чл. 109, ал. 2, във връзка с чл. 109, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, което обосновава неговата

незаконосъобразност и налага отмяната на атакувания индивидуален административен акт.

На основание горепосоченото, а именно противоречие с материалния закон, връщам за ново обсъждане Решение № 577 по Протокол № 21 от 30.01.2025 г. на Общински съвет – Самоков.

Препис от настоящата Заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет - Самоков и Кмета на Община Самоков за сведение и изпълнение.

**СИЛВИЯ АРНАУТСКА**

Областен управител на ~~Софийска~~ област

