



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. №. 61-00-142
до 28.05.25

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

За становище

ЖК по 398

10.06.2025

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Относно: Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 29386.76.45, местност „Влахов дол“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №УТ-25-1044/20.05.2025 г. от Елена Радомирска, с искане да получи разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.76.45, местност „Влахов дол“ по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана с цел изграждане на вилна сграда в имота.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявлението документация.

Искането е подадено от Елена Радомирска, която е заинтересовано лице по чл. 124а, ал. 5 от Закон за устройство на територията (ЗУТ), собственици на ПИ с идентификатор 29386.76.45, местност „Влахов дол“, по КККР на землището на с. Жиленци, съгласно представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан под акт № 4, том 15, вх.. № 3687, дело 2246 от 05.11.2024 г.

Съгласно скица с №15-1178630-18.11.2024 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастр - гр. Кюстендил ПИ е с трайно предназначение на територията - земеделска, НТП: за земеделски труд и отдых (съгласно §4 ПЗРЗСПЗЗ), с площ 728 кв. м, категорията на земята е пета, парцел одобрен със Заповед № РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил от Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, територията на разглеждания ПИ попада в територия с общо предназначение – „За земеделски труд и отдых“.

В предварителния проект за изменение на ОУПОК (ППИОУПОК), приет с Решение №II-1, Протокол №10 от 01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Кюстендил, имота попада в територия с допустима смяна на предназначението (новопредвидена рекреационна устройствена зона предназначена за вилно строителство) – отразена като „Ов*“ Допустими обекти в тази зона са всички, отговарящи на зоните по Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), от вида „Ов“ при спазване на устройствени показатели в чл. 5 от Правила и нормативи на ИОУПО Кюстендил и санитарно-екологичните изисквания. Проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение на ОУПОК.

Съгласно чл. 133, ал. 7 от Закона за устройство на територията (ЗУТ): „В процеса на изработване на нов общ устройствен план или на изменение на действащ общ устройствен план, след разглеждането на проекта от експертния съвет към органа, компетентен да одобри плана, може да се допуска създаване на нови и изменение на действащи подробни устройствени планове в случаите, когато:

1. проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план;
2. проектът за изменение на действащия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план“.

За имотът е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 29386.76.221, местност „Влахов дол“ по КККР на землището на с. Жилenci, вид собственост - общинска частна, вид територия-зеделска, НТП: за селскостопански, горски, ведомствен път.

Водоснабдяването с вода за питейни нужди, хранването с електроенергия и отвеждането на битовите отпадъчни води са предмет на проучване и проектиране.

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на имота от зеделска в урбанизирана територия – вилна зона, във връзка с чл. 27, ал. 1, т. 3 от Наредба №7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ.

Представено е Задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ за проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.76.45, местност „Влахов дол“, по КККР на землището на с. Жилenci, съгласно който се предвижда застрояване в ПИ за установяване на устройствена зона от разновидност вилна зона, означена като „Ов“ с устройствени показатели и характеристики на застрояване в съответствие с чл. 29 от Наредба №7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ,

- начин на застрояване - свободно (е);
- височина на вилната сграда - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м;
- плътност на застрояване - до 40%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 0,8;
- минимална озеленена площ – мин. 50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Със заявлението са представени документ за собственост, задание по чл. 125 от ЗУТ, скица предложение за изменението на ПУП, скица №15-1178630-18.11.2024 г., издадена от СГКК – гр. Кюстендил, писмо с изх. №2734-5011/15.05.2025 г. от Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София, удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-24-1965/28.11.2024 г., издадено от главния архитект на Община Кюстендил.

Предвид изискването на чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ е необходимо Общински съвет - Кюстендил да вземе решение, с което да разреши изработването на проект за ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 29386.76.45, местност „Влахов дол“, по КККР на землището на с. Жилени, тъй като имота е извън границите на урбанизираната територия.

С разрешенията по чл. 124а от ЗУТ се одобряват заданията по чл. 125 от ЗУТ, съгласно нормата на чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 5, ал. 1, т. 11 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет - Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, предлагам Общински съвет – Кюстендил да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване, в обхвата ПИ с идентификатор 29386.76.45, местност „Влахов дол“, по КККР на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, за промяна на предназначението на имота от земеделска в урбанизирана територия, предвиждащ установяване на устройствена зона от разновидност вилна зона, означена като „Ов“, с устройствени показатели и характеристики на застрояване в съответствие с чл. 29 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ,

- начин на застрояване - свободно (е);
- височина на вилната сграда - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м;
- плътност на застрояване - до 40%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 0,8;
- минимална озеленена площ – мин. 50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;

и одобрява заданието за проектиране на горепосочения проект.

Проектът да бъде придружен с план-схема за електроснабдяване, водоснабдяване, схема за санитарно хигиенната обстановка, парцеларан план (ПП) за достъп предвид изискванията на чл. 60 от ЗУТ.

Съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ проекта да бъде съгласуван по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, БТК - ЕАД, РЗИ - Кюстендил, „ЕРМ Запад“ ЕАД, „Кабел САТ-Запад“ ООД и "Кюстендилска вода" ЕООД и РИОСВ-София, при внасяне за процедиране.

Приложения:

1. Заявление с вх. №УТ-25-1044/20.05.2025 г. от Елена Радомирска-
копие;
2. Документи за собственост – копие;
3. Скица с №15-1178630-18.11.2024 г., издадена от СГКК - Кюстендил – копие;
4. Задание за проектиране на основание чл. 125 от ЗУТ;
5. Писмо от РИОСВ – София с изх. №2734-5011/15.05.2025 г. – копие;
6. Удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-24-1965/28.11.2024 г. – копие;

С уважение,

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил

Вх. № 71-25-1074/20.05.2025 г.ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛтехническа услуга - такса 150 лв.
/срок за изпълнение 30 дни/**ЗАЯВЛЕНИЕ****ЗА РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ПУП**(на основание чл. 124а, ал. 5 или чл. 135, ал. 1 от ЗУТ,
във връзка с чл. 124а, ал. 1, ал. 2, ал. 7 от ЗУТ)От Елена Радослав
(три имена/наименование на заявителя)

ЕГН (ЕИК): тел.: e-mail:

с постоянен адрес (седалище): гр. Кюстендил
(област, община, населено място, ж.к., бул./ул., блок №, вх. ет., ап.)**УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТЕ,**Моля, да получа разрешение за изработване на проект за подробен устройствен
план (ПУП) в обхвата на поземлен/и/ имот/и/ с идентификатор/и/ 29386.76.75
МО ИДРР № с. Искерци
в гр. (с) Кюстендил м. Вахов дол общ. Кюстендил.**Прилагам следните документи:**

1. Документ за собственост на поземлен имот.
2. Задание по чл. 125 от ЗУТ.
3. Актуална скица на поземления имот от Служба по геодезия, картография и кадастър – Кюстендил.
4. Скица с предложение за изменението на ПУП, когато искането е по чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.
5. Становище за съгласуване на заданието при условията и по реда на Закона за културното наследство за защитени територии за опазване на културното наследство.
6. Становище на Министерството на околната среда и водите или в съответната регионална инспекция по околната среда и водите за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие.
7. Документи за платена услуга.
8. Други документи свързани с посоченото основание:

(комбинирана скица за пълна или частична идентичност на границите на поземлен имот,
предварителен договор за прехвърляне на собственост, удостоверения, декларации за
съгласие с нотариална заверка на подписите, пълномощни и др.)гр. (с) Кюстендил
20.05.2025 г.С уважение:

Нотариална такса по ЗННД

Удостоверяван

материален интерес

372,00 лв.

Пропорц. такса: Никола 87,79 лв.

Обикн. такса: МААДЕНОВ 6,00 лв.

Доп. такса: лв.

Всичко: 93,79 лв.

Сметка № 05.11.2024 г.

Кв. № от г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх. № 3684 от 05.11.2024 г.

Акт № 1, том XV, дело № 2246/2024 г.

Партиди: 12834

Такса за вписване по ЗДТ: 10,00 лв.

Кв. № от г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 108, том III, рег. № 6301, нот. дело № 469 от 2024 г.

Днес, на 05.11.2024 г. (петнадесети ноември две хиляди двадесет и четвърта година), пред мен, Никола Младенов, нотариус с район на действие: Районен съд - Кюстендил, вписан под № 566 в регистъра на Нотариалната камара на Република България, в кантората ми в гр. Кюстендил, ул. Цар Освободител № 64, ет. 2, се явиха:

- ПЛАМЕН РАДОМИРСКИ, ЕГН: с постоянен адрес: град Кюстендил, с л.к. № изд. на г. от МВР-Кюстендил, от една страна, като "продавач", и

- ЕЛЕНА РАДОМИРСКА, ЕГН: с постоянен адрес: град Кюстендил, с л.к. № изд. на г. от МВР-Кюстендил, от друга страна, като "купувач",

и след като се уверих в тяхната самоличност от личните им карти, и в тяхната дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1. ПЛАМЕН РАДОМИРСКИ продава на ЕЛЕНА РАДОМИРСКА, следния собствен недвижим имот, а именно: Поземпен имот с идентификатор 29386.76.45 (двадесет и девет хиляди триста осемдесет и шест, седемдесет и шест, четиридесет и пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на село Жилени, община Кюстендил, одобрени със Заповед № РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в землището на село Жилени, община Кюстендил, в местността "Влахов дол", с площ: 728,00 кв.м. (седемстотин двадесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: за земеделски труд и отлх (съгласно § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ), пета категория, с номер по предходен план: 33100, при граници на поземления имот: поземпени имоти с идентификатори №№ 29386.76.46 (двадесет и девет хиляди триста осемдесет и шест, седемдесет и шест, четиридесет и шест), 29386.76.221 (двадесет и девет хиляди триста осемдесет и шест, седемдесет и шест, двеста двадесет и едно), 29386.76.43 (двадесет и девет хиляди триста осемдесет и шест, седемдесет и шест, четиридесет и три), 29386.76.44 (двадесет и девет хиляди триста осемдесет и шест, седемдесет и шест, четиридесет и четири), и 29386.76.220 (двадесет и девет хиляди триста осемдесет и шест, седемдесет и шест, двеста и двадесет), за цена в размер на 372,00 лв. (триста седемдесет и два лева), която сума продавачът е получил от купувача, изцяло и в брой, преди сключване на настоящия договор.

2. ЕЛЕНА РАДОМИРСКА е съгласна и купува от ПЛАМЕН РАДОМИРСКИ, недвижимия имот, описан в точка първа от настоящия договор, за цена в размер на 372,00 лв. (триста седемдесет и два лева), която сума купувачът е заплатила на продавача, изцяло и в брой, преди сключване на настоящия договор.

3. Продавачът се задължава да предаде на купувача владението на продавания имот незабавно след сключването на настоящия договор.

4. Продавачът декларира, че е единствен собственик на горесписания недвижим имот, и продава имота необременен от вещни ограничения, в това число договорни и законни ипотеки, иски, молби, възбрани и ограничени вещни права в полза на трети лица.

5. Участниците в нотариалното производство декларират, че сумата посочена в настоящия договор, е действително уговореното плащане по сделката.

6. Разноските за договора и другите разходи във връзка с прехвърляне на собствеността са изцяло за сметка на купувача.

Пазарната цена на имота съгласно Експертна оценка от 29.10.2024 г. на оценител Н.Панчева, е 372 00 лева.

След като се уверих, че продавачът е собственик на имота, описан в точка първа от акта и че са изпълнени особените изисквания на законите, и след като изясних волята на страните и фактическото положение, и ги запознах недвусмислено с правните последици на договора, съставих този нотариален акт. Актът се прочете на участниците в нотариалното производство и след одобрението му от тях, се подписа от тях, като същите изписаха саморъчно и пълните си имена, и накрая се подписа и от мен – нотариуса.

За съставянето на нотариалния акт се представиха следните документи: Заповед по § 4к, ал.7 от ПЗР на ЗСПЗЗ № РД-00-1908/30.09.2024 г. на кмета на Община Кюстендил, влязла в сила на 15.10.2024 г.; Скица № 15-1080054/23.10.2024 г. на СГКК-Кюстендил; Експертна оценка от 29.10.2024 г. на оценител Н.Панчева; Справка по чл.264, ал.1 ДОПК; Декларации по чл.25, ал.8 ЗННД; Декларация по чл.3в ЗСПЗЗ.

ПРОДАВАЧ:

Панчев

Панчев

КУПУВАЧ:

Силия

Кюстендил

Нотариус
Никола
МААДЕНОВ

НОТАРИУС

Кюстендил
България

ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Съгласно 124а, ал.7 и чл.125 от ЗУТ

За изготвяне на Подобен устройствен план-план за застрояване /ПУП-ПЗ/ по чл.9,ал.2 от Закон за устройство на територията за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди

В обхват: Поземлен имот с идентификатор 29386.76.45, местност „Влахов дол“, по кадастралната карта на с.Жилenci, общ.Кюстендил
Възложител: Елена Радомирска

1. ЦЕЛИ И ОСНОВАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Настоящото задание за проектиране е за възлагане изготвянето на проект за Подобен устройствен план-план за застрояване /ПУП-ПЗ/ по чл.9,ал.2 от ЗУТ за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в посочения обхват.

Проекта за Подобен устройствен план-план за застрояване /ПУП-ПЗ/ е необходим за извършване на процедура по промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в посочения обхват, с цел застрояването на имота, съобразно инвестиционното намерение за изграждане на „вилна сграда“.

Основание за изготвянето на проекта са разпоредбите на чл.124а, ал.1 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл.9, ал.2, чл.110, ал.1, т.3 от ЗУТ, чл.4, ал.8, чл.45 и чл.46,ал.1 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, чл.17а, ал.1, т.2 от Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и чл.21, ал.1, т.11 от Закон за местното самоуправление и местната администрация.

2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И ДАННИ ЗА ИМОТА

Съгласно приетия с Решение №291/29.09.2016г. от Протокол №13 на Общински съвет -Кюстендил Общ устройствен план на Община Кюстендил /ОУПОК и предварителния проект за частично изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил, приет с Решение №II-1, Протокол №10/01.06.2022г. на Общински експертен съвет по устройство на територията-Кюстендил, разглежданият поземлен имот попада в територия с устройствена зона за застрояване от разновидност- „3Ов“ -

вилна зона и е с допустима смяна на предназначението на територията на имота от „зеделска“ в урбанизирана, т.е. инвестиционното намерение е в съответствие с предвижданията на ОУПОК.

В обхвата на разработката няма действащ ПУП- ПЗ, което налага и разработването на настоящия проект.

Имота, обект на заданието, е разположен в северната част на землището на с.Жиленци и е в близост с вилни имоти и имоти за труд и отдиш извън регулацията .

Собственик на имота е Елена Пламенова Радомирска (възложител по смисъла на чл.131 от ЗУТ), съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 108, том III, рег.№6301, нот.дело № 469 от 05.11.2024г., вписан в Служба по вписванията с акт № 4, том XV, дело № 2246, рег. № 3687 от 05.11. 2024г. Същия е и възложител на настоящата разработка.

Представена е скица на поземлен имот № 15-1178630-18.11.2024г. от СГКК -гр.Кюстендил за ПИ с идентификатор 29386.76.45 от която е видно, че имота попада в местността „Влахов дол“, земл. с.Жиленци, общ.Кюстендил.

Кадастралната карта за територията на местността „Влахов дол“ земл. Жиленци, общ.Кюстендил, в която попада ПИ с идентификатор 29386.76.45 е одобрена със Заповед № РД-18-1234/13.06.2018г. на изпълнителния директор на АГКК.

Площта на ПИ с идентификатор по кадастрална карта 29386.76.45 е 728 м² по данни от скицата, издадена от СГКК - гр. Кюстендил, с :

- трайно предназначение на територията- „зеделска“
- начин на трайно ползване „за зеделски труд и отдиш“,
- категория на земята 5 при неполивни условия.

За достъп се ползва съществуващия полски път от североизток на имота с идентификатор 29386.76.45 по КККР, пътя е свързан с републиканската и общинската пътна мрежа . Имота ще бъде водоснабден от водопроводната мрежа на „Кюстендилска вода“ ЕООД, гр.Кюстендил.

Представено е становище с изх. № 2734-5011/15.05.2025г. на РИОСВ -София

3. ОБОСНОВКА И ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП -ПЗ

Искането на възложителя е свързано с инвестиционното намерение за провеждане на процедура за промяна на предназначението на поземлен имот с идентификатор 29386.76.45 от зеделска в

урбанизирана, с цел осигуряване на допустим начин и характер на застрояване на имота с вилна сграда за собствени нужди.

Процедурата за промяна предназначението на територията на поземления имот е допустима по реда на действащата нормативна уредба -Закон за устройство на територията /ЗУТ/ и Закон за опазване на земеделските земи /ЗОЗЗ/.

Съгласно чл.17а, ал.1, т.2 от Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди може да се допуска за : създаване на нови или разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии.

С промяна предназначението на имота от изоставена земеделска земя, която е пета категория при неполивни условия, в урбанизирана, ще се подобри видът, показателите на имота, територията и ще се осъществят предвижданията на Общия устройствен план на Община Кюстендил.

Проекта има за цел да създаде трайна градоустройствена основа, на базата на която да се осъществи инвестиционното намерение на възложителя за промяна на предназначението на поземлен имот с идентификатор 29386.76.45 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Жилenci, общ.Кюстендил от земеделска земя в урбанизирана. Имота попада в територия с допустима промяна на предназначението за рекреационна устройствена зона предназначена за вилно строителство, при следните устройствени показатели и характеристики, съгласно чл. 29 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ):

- устройствена зона -вилна (Ов)
- начин на застрояване- свободно(е)
- плътност на застрояване П застр - до 40%
- интензивност на застрояване К инт до 0.8
- минимална озеленена площ П озел мин 50% като 1/2 от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност
- височина на вилната сграда - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м.

Застрояването ще бъде свободно , като същото ще се определи с ограничителна линия на застрояване.

4 .ОБХВАТ НА ПЛАНА

Проектната разработка да е в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.76.45. Съгласно данни от скица на поземления имот, издадена от СГКК, имотът се намира на територията на местността „Влахов дол“ земл. с.Жиленци, общ.Кюстендил, обл.Кюстендил по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1234/13.06.2018г. на изпълнителния директор на АГКК.

5. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА ЗА ПУП -ПЗ

Проекта ПУП-ПЗ следва да се изработи в съответствие с изискванията на :

- Закон за устройство на територията, в сила от 31.03.2001г.
- Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони , в сила от 13.01.2004 г.
- Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове в сила от 14.06.2001 г.
- Закон за опазване на земеделските земи, обн.ДВ. бр.35 от 24.04.1996г.

Текстовата част към окончателния проект за Подробния устройствен план-план за застрояване трябва да съдържа материали съгласно Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове, а именно:

- титулна страница с данни според чл.64, т.1
- обяснителна записка в съответствие с чл.48, ал.5
- копия от документите, удостоверяващи проектантската правоспособност на лицето изготвило проекта

- изходни материали по чл.47 и приложения

Графичната част на ПУП-ПЗ да се изработи върху цифров модел на КККР на гр.Кюстендил. Графичното оформление да се извърши съгласно изискванията отразени в Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове на МРРБ. Към разработката да се приложат:

- Подробен устройствен план-план за застрояване, отговарящ на изискванията на чл.48, ал.2, т.1
- План схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ и чл.48, ал.2, т.4 от Наредба №8

6. ОБЩИ УСЛОВИЯ И ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗХОДНИ ДАННИ

Преди започване на проектирането възложителя да предостави копия от документите за собственост за имота, актуална скица от СГКК- гр. Кюстендил, данни за подземната и надземна инфраструктура, данни за



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. КЮСТЕНДИЛ

2500, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 30, УЛ. "ГОРОЦВЕТНА" №43, 078/551427,
kjustendil@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1178630-18.11.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 29386.76.45

С. Жиленци, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1234/13.06.2018 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
18.11.2024 г.

Адрес на поземления имот: с. Жиленци, местност ВЛАХОВ ДОЛ

Площ: 728 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

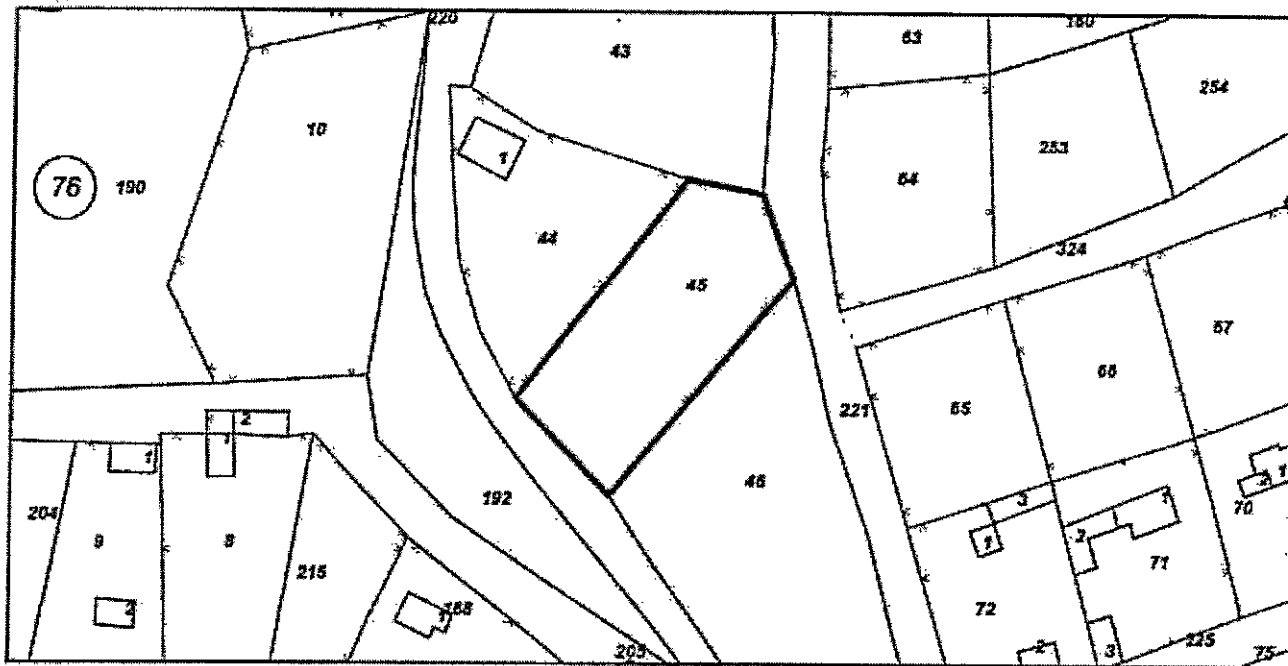
Начин на трайно ползване: За земеделски труд и отдих (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ)

Категория на земята: 5

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 33100

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Съседни: 29386.76.46, 29386.76.221, 29386.76.43, 29386.76.44, 29386.76.220

Собственици по данни от КРНИ:

1. ЕЛЕНА А РАДОМИРСКА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 4 том 15 рег. 3687 дело 2246 от 05.11.2024г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-1178630-18.11.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-631534-15.11.2024 г.

/инж. Антон Младенов/



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. №УТ-24-1965

..28.....11.2024 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ

В Община Кюстендил е постъпило заявление с вх. №УТ-24-1965/20.11.2024 г. Елена Радомирска, за издаване на удостоверение по чл. 40, ал. 6 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ) и в каква устройствена зона попада поземления имот (ПИ) с идентификатор 29386.76.45; местност „Влахов дол“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно скица №15-1178630-18.11.2024 г. издадена от Служба по геодезия, картография и кадастр (СГКК) - гр. Кюстендил, поземленият имот е частна собственост, с трайно предназначение на територията: Земеделска, НТП: За земеделски труд и отдих, съгласно § 4 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ПЗР на ЗСПЗЗ), с площ 728 кв. м, категорията на земята е пета.

Съгласно предвиждането на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК) одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. от Протокол №13 на Общински съвет-Кюстендил, предварителния проект на частичното изменение на Общия устройствен план на община Кюстендил, приет с Решение №П-1, Протокол №10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Кюстендил и съгласно графичните и текстовите материали, за горепосочения ПИ се предвижда възможност за смяна на предназначението от земеделска земя в урбанизирана територия, означена на графичната част като „ЗОВ*“, т.е. за територии с допустима промяна на предназначението за рекреационна устройствена зона предназначена за вилно строителство.

Фиг. Извадка от предварителния проект за частичното изменение на общия устройствен план за територията на общ. Кюстендил:



Съгласно чл. 3, ал. 5 от Правилата и нормативите за прилагане на изменението на ОУПО, Ов* се отнася до новопредвидена устройствена зона (предмет на Изменението на ОУПО) - за територии с допустима промяна на предназначението за рекреационна устройствена зона, предназначена за вилно строителство.

Предвид чл. 133, ал. 7 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), в процеса на изработване на проект за изменение на действащ общ устройствен план, след разглеждането на проекта от експертния съвет към органа, компетентен да одобри плана, може да се допуска създаване на нови подробни устройствени планове, когато проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение на общия устройствен план.

Във връзка с горното и на основание чл. 5, ал. 3, чл. 133, ал. 7 от Закона за устройство на територията, Общия устройствен план на Община Кюстендил, одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. от Протокол № 13 на Общински съвет-Кюстендил във връзка с приетия предварителен проект за частично изменение на ОУПОК с Решение №II-1, Протокол №10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Кюстендил, чл. 29, ал. 1 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, издавам настоящото

УДОСТОВЕРЕНИЕ,

в уверение на това че:

за територията на поземлен имот с идентификатор 29386.76.45, местност „Влахов дол“, по КККР, на землището на с. Жиленици, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, попада в територия с допустима промяна на предназначението за рекреационна устройствена зона предназначена за вилно строителство, при следните устройствени показатели и характеристики:

- устройствена зона - вилна (Ов);
- начин на застрояване - свободно (е);
- височина на вилната сграда - 7 м, а до билото на покрива – 10 м;
- плътност на застрояване - до 40%;
- интензивност за застрояване (Киит) - до 0,8;
- минимална озеленена площ - 50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

АРХ. ТЕОДОР ИЛИЕВ

Главен архитект на Община Кюстендил



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № 2734-5011.....
.....15-05.....2025 г.

ДО
Г-ЖА ЕЛЕНА РАДОМИРСКА

ГР. КЮСТЕНДИЛ 2500

по: Инвестиционно предложение за „Изграждане на вилна сграда“, в поземлен имот с идентификатор 29386.76.45, с. Жиленци, община Кюстендил, област Кюстендил след промяна на предназначението му от земеделска земя в терен за вилно застрояване

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО РАДОМИРСКА,

Във връзка с внесена документация относно горното с вх. № 2734/05.02.2025 г. на Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София, която може да бъде приета като уведомление по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС, обн. ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.), на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам:

Инвестиционното предложение попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

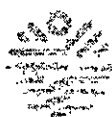
Предмет на инвестиционното предложение е изграждане на вилна сграда за собствено ползване в поземлен имот с идентификатор 29386.76.45, с. Жиленци, община Кюстендил, област Кюстендил след промяна на предназначението му от земеделска земя в терен за вилно застрояване. Имотът е с площ 728 кв. м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – за земеделски труд и отдих (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ).

Съгласно ОУП на община Кюстендил имот 29386.76.45 попада в територия планирана за вилна зона - 3Ов.

Видно от представената информация ще бъде изградена една вилна сграда за собствени нужди.

Имотът ще се захранва с ток от съществуваща в района електропреносна мрежа. Захранването с вода ще се извърши от водопроводната мрежа на „Кюстендилска вода“ ЕООД, гр. Кюстендил. Отпадъчните води ще се заустват в изгребна яма. Транспортният достъп ще се осъществява посредством съществуващ път.

Имотът ще попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и на защитени зони, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Най-близко разположена е защитена зона BG0001011 „Осоговска планина“, обявена със Заповед № РД-304/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (обн. ДВ, бр. 49/11.06.2021 г.) – на отстояние 1,576 км.



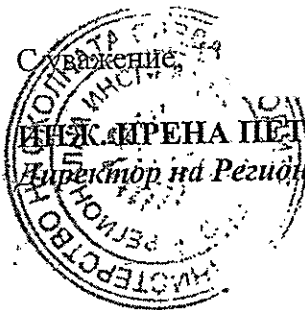
Инвестиционното предложение не може да бъде отнесено към някоя от позициите на Приложение № 1 и № 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежи на регламентираните с глава шеста от ЗООС процедури по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС).

С оглед на гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на предвидените дейности при реализацията на инвестиционното предложение, няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, включително и върху най-близко разположената BG0001011 „Осоговска планина“.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган за така представеното инвестиционно предложение е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Настоящото се отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконовни нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите на инвестиционното предложение или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ – София за промените.



ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София

