



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. № 61.00-3000/10.06.25

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

За становище
НК по ЗУП
10.06.2025

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Относно: Разрешение за изработване на проект за частично изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ЧИОУПОК), както и изменение на подробен устройствен план – план за застрояване (ИПУП-ПЗ) в обхвата на поземлени имоти (ПИ) с идентификатор 44183.6.39, местност „Модро поле“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Лозно, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-134/19.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК за промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди с цел производствени нужди.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №УТ-24-1982/21.11.2024 г. и Заявление с вх. №УТ-24-1982/23.05.2025 г от „Мак Фреш Фруте“ ООД, ЕИК 205608026 с управител Веселин Веселинов, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ИПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 44183.6.39, местност „Модро поле“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Лозно, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-134/19.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана за изграждане на промишлена сграда за съхранение, обработка, сортиране, опаковане и експедиция на селскостопанска продукция.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявлението документация.

Искането е подадено от заинтересованото лице съгласно чл. 124а, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), „Мак Фреш Фруте“ ООД, съгласно представените документи за собственост и Договор за аренда на земеделска земя вписан в служба по вписванията под акт № 35, том 2, вх. рег. № 4361, дело № 2041 от 10.11.2023 г.

Съгласно скица №15-532261-17.05.2022 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ 44183.6.39, местност „Модро поле“, по КККР на землището на с. Лозно, общ. Кюстендил е с площ 10002 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива.

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, разглежданият поземлен имот попадат в територии с общо предназначение

земеделски земи – ниви, като в предварителния проект за изменение на ОУПОК (ППИОУПОК), приет с Решение П-1, Протокол № 10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията - Кюстендил е отразено, че имота попада в територия земеделски земи - ниви.

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана – за територия от разновидност „Предимно производствена“, означен като „Пп“, във връзка с чл. 23, т. 2 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ). То не е в съответствие с предвиждането на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение № 291/29.09.2016 г. от Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, съгласно което разглежданият поземлен имот попада в територии с общо предназначение земеделски земи - други.

Съгласно чл. 4, ал. 9 от Правила и нормативи за прилагане на ОУПОК: „Териториите, с право на смяна на предназначението се усвояват след доказана необходимост и инициатива на собствениците.“.

Съгласно изискванията на чл. 21 от Конституцията на Република България, промяната на предназначението за земеделска земя се допуска по изключение при доказана нужда и при условията на Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), и ред определен в ЗУТ.

За имота е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 44183.3.95 по КККР на землището на с. Лозно, местност „Дренов дол“, вид собственост - Държавна частна, вид територия - Територия на транспорта, НТП: За местен път и през ПИ с идентификатор 44183.6.34 по КККР на землището на с. Лозно, местност „Модро поле“, вид собственост – Общинска публична, вид територия - Територия на транспорта, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

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

За захранването с електроенергия е издадено Разрешение за строеж №25/22.02.2024г. за „Външно електрозахранване – кабелна линия СрН-20 kV и нов бетонен комплентен възел трансформаторен пост (БТКП) 20-0.4 kV“.

За имота е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед №РД-00-996/11.07.2023 г. по реда на Наредба 19 за застрояване на земеделски земи без промяна на предназначението.

Проектното предложение за ИПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана – за устройване на предимно производствена устройствена зона, във връзка с чл. 23, т.2 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

Представено е Задание по чл. 125 от ЗУТ за проект за ИПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 44183.6.39, местност „Модро поле“, землището на с. Лозно, общ. Кюстендил по КККР, за установяване на устройствена зона и параметри в съответствие с чл. 25, ал.3 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина - до 10 м;
- плътност на застрояване - до 80%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 2,5;
- минимална озеленена площ - 20%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

На основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ за Кмета на общината произтича задължението за настоящото предложение за разрешаване на изготвянето на проект за частично изменение на ОУПОК в обхвата на гореописаният ПИ, съгласно чл. 134, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ): *Когато изработването на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план, с изключение на случаите по чл. 124а, ал. 9.*

С проектът за частично изменение на ОУПОК се установява устройствена зона от разновидност предимно производствена зона, обозначена като „Пп“, в съответствие с разпоредбите на чл. 25, ал. 3 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

Със Заявлението са представени задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ, документ за собственост, скица №15-532261-17.05.2022 г. издадена от СГКК – Кюстендил, писмо от РИОСВ – София с изх. №2629-4359/28.04.2025 г.

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 ЧИОУПОК и проект за ИПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 44183.6.39, тъй като имота е извън границите на урбанизираната територия.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 124, ал. 1, чл. 124а, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 3 и чл. 134, ал. 3 от ЗУТ, във връзка с 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 – гр. Кюстендил да приеме следното.

РЕШЕНИЕ:

1. Разрешава изработването на проект за Частично изменение на Общия устройствен план за територията на община Кюстендил, одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. от Протокол № 13 на Общински съвет - Кюстендил в обхвата на ПИ с идентификатор 44183.6.39 по КККР на с. Лозно, местност „Модро поле“, за установяване на териториално устройствена зона от разновидност предимно производствена зона, означена като „Пп“.

2. Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план – изменение на план за застрояване, в обхвата на ПИ 44183.6.39, местност „Модро поле“, землището на с. Лозно, общ. Кюстендил по КККР, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана за изграждане на „Промислена сграда за съхранение, обработка, сортиране, опаковане и експедиция на селскостопанска продукция“ и установяване на устройствена зона от разновидност предимно производствена, означена като (Пп), с показатели на застрояване съгласно чл. 25, ал. 3 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина - до 10 м;
- плътност на застрояване - до 80%;

- интензивност за застрояване (Кинт) - до 2,5;
- минимална озеленена площ - 20%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

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

Приложения:

1. Заявление с вх. №УТ-24-1982/21.11.2024 г. от „Мак Фреш Фруктс“ ООД – копие;
2. Скица №15-532261-17.05.2022 г. издадена от СГКК – Кюстендил;
3. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан с акт №75, том 1, дело №80, вх. № 138 от 15.01.2018 г.
4. Задание за проектиране на основание чл. 125 от ЗУТ с мотивирано предложение;
5. Писмо от РИОСВ – София с изх. №2629-4359/28.04.2025 г;
6. Предложение за изменение на ОУПОК;

С уважение, КМЕТ

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил

Вх. № 15-24-1982/21.11.2024 г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ
г-н Мензюков
25.11.24.

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: НАК ФРЕШ ФРУТЕ ООД гр. Кюстендил
(три имена/наименование на заявителя)ЕГН (ЕИК): 205608026 тел.: e-mail:с постоянен адрес (седалище): гр. Кюстендил, ул. "Корюша" № 96
(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/ ПН 44183.6.39 сек
„Модро поле“ землище село Лозно
в гр. (с) 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
21.11.2024 г.

С уважение:



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

ИЗХ. № 2629-4359
28.09.2025 г.

ДО
Г-Н ВЕСЕЛИН ВЕСЕЛИНОВ
УЛ. „КОЛУША“, 96
ГР. КЮСТЕНДИЛ

Относно: Проект за частично изменение на Общ устройствен план (ОУП) на община Кюстендил и Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 44183.6.39, с. Лозно, община Кюстендил, с цел промяна на предназначението на имота за производствени нужди

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ВЕСЕЛИНОВ,

Във връзка с постъпило в Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София искане за изменение на ОУП на община Кюстендил и на основание чл. 8, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредба за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.), Ви информирам:

Общите устройствени планове са включени към т. 10.1. от Приложение № 1 на Наредбата за ЕО и подлежат на задължителна ЕО. За ОУП на община Кюстендил е проведена процедура по ЕО и е постановено Становище по ЕО № СО – Т – 2/2016 г. на директора на РИОСВ – Перник, с което се съгласува ОУП.

Съгласно представената информация целта на проекта е създаване на устройствени условия за ползване на поземлен имот с идентификатор 44183.6.39, с. Лозно, община Кюстендил, и възможност за реализиране на инвестиционно намерение за изграждане на промишлена сграда за съхранение, обработка, сортиране, опаковане и експедиция на селскостопанска продукция. Съгласно скица на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Кюстендил, имотът предмет на плана е с площ 10002 м², с трайно предназначение на територията: земеделска и начин на трайно ползване: нива.

Така представения проект за изменение на ОУП на община Кюстендил, на основание чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за ЕО подлежи на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка.

Съгласно чл. 82, ал. 1 на ЗООС, процедурата по ЕО се съвместява изцяло с действащите процедури за изготвяне и одобряване на планове и програми.

Предвид разпоредбите на чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) и чл. 2, ал. 1, т. 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, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.), планът подлежи и на процедура по оценка за съвместимостта (ОС) с предмета и целите на опазване на защитените зони. Съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ЕО.

На основание чл. 84, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, т. 2 от Наредбата за ЕО, компетентен орган за провеждане на процедурата по ЕО, включително и оценката за съвместимост, е директорът на РИОСВ – София.



ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

ЗАЯВЛЕНИЕ

на основание чл. 135, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за разрешаване изготвянето на проект за частично изменение на общия устройствен план на община Кюстендил (ЧИОУПОК) и изменение на подробен устройствен план - план за застрояване (ИПУП-ПЗ)

УВАЖАЕМИ ИНЖ. АТАНАСОВ,

Моля за разрешение от Общински съвет-Кюстендил за изготвяне на проект за ЧИОУПОК и ИПУП-ПЗ, в обхвата на ПИ 44183.6.39 по КККР, общ. Кюстендил, землище на с. Лозно, мест. Модро поле.

Приложения:

1. Документи за собственост;
2. Скица на поземления имот;
3. Задание за проектиране;
4. Скица предложение по чл. 135, ал. 2 от ЗУТ;
5. Пълномощно.

С уважение,

Веселин Веселинов

Нотариална такса по ЗННД

Удостоверяван
материален интерфейс

18700 лв.

ПРОПОРЦИОНАЛНА ТАКСА

Обикн. такса: лв.

Доп. такса: лв.

Всичко: лв.

Сметка № от 2018 г.

Кв. № 2018 г.

Вписване по ЗС / ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег. № от 2018 г.

Акт № Том дело № /2018 г.

Партидна книга: 62093

Такса за вписване по ЗДТ: 10,00 лв.

Кв. № от 2018 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

№ ... 21 ... том ... I ... рег. № ... 166 ... дело № ... 15 ... от 2018 година

Днес, на 15.01.2018 г. /петнадесети януари две хиляди и осемнадесета година/, пред мен Милена Миленкова-нотариус с район на действие при Районен съд гр. Кюстендил, вписан под рег. номер 603 /шестстотин и три/ в регистъра на Нотариалната камара, в кантората ми в гр. Кюстендил, се явиха:

Йордан , Манов ЕГН , с лична карта № , изд. на г. от МВР Кюстендил, с постоянен адрес с. Лозно, общ. Кюстендил, ул. Цанко Церковски 11, Зоя Манасиева ЕГН с лична карта № , изд. на г. от МВР Кюстендил, с постоянен адрес с. Лозно, общ. Кюстендил, махала Кепазка 2, действаща лично и като пълномощник на Марийка Манова ЕГН , с лична карта № 1, издадена на г. от МВР Кюстендил, с постоянен адрес с. Лозно, общ. Кюстендил, ул. Цанко Церковски 11, редовно упълномощена с пълномощно рег. № 111/10.01.2018 г. за удостоверяване на подпис и рег. № 112/10.01.2018 г., том 1, акт 4 за удостоверяване на съдържание на Нотариус Милена Миленкова с рег. № 603 на НК; район на действие РС Кюстендил, от една страна като продавачи и от друга страна Веселин Веселинов ЕГН 52, с лична карта № 644731946, издадена на 25.09.2013 г. от МВР Кюстендил, с постоянен адрес гр. Кюстендил, ул. Колуша 96 - като купувач, и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност същите ми заявиха, че сключват следния договор:

I. Йордан , Манов, Зоя , Манасиева, действаща лично и като пълномощник на Марийка Манова, продават на Веселин Веселинов собствените си недвижими имоти, придобити по наследство от Димитър Манов ЕГН , починал на 10.09.2005 г., а именно:

1. имот с номер 006036 /нула, нула шест хиляди и тридесет и шест/ в землището на с. Лозно, с ЕКАТТЕ 44183, община Кюстендил, местността Модро поле, с площ 5,000 дка /пет декара/, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: трета, при граници и съседи:

ВАРНО С ОРИГИНАЛА

имот № 006008 – полска култура, имот № 006035 – полски път, имот № 006037 – полска култура, имот № 006034 – полски път.

2. имот с номер 006037 /нула, нула шест хиляди и тридесет и седем/ в землището на с. Лозно, с ЕКАТТЕ 44183, община Кюстендил, местността Модро поле, с площ 4,999 дка /четири цяло и деветстотин деветдесет и девет хилядни декара/, начин на трайно ползване: полска култура, категория на земята при неполивни условия: трета, при граници и съседи имот № 006035 – нива, имот № 006035 – полски път, имот № 006038 – полска култура, имот № 006034 – полски път.

3. имот с номер 006038 /нула, нула шест хиляди и тридесет и осем/ в землището на с. Лозно, с ЕКАТТЕ 44183, община Кюстендил, местността Модро поле, с площ 5,003 дка /пет цяло и три хилядни декара/, начин на трайно ползване: полска култура, категория на земята при неполивни условия: трета, при граници и съседи: имот № 006037 – полска култура, имот № 006035 – полски път, имот № 006006 – полска култура, имот № 006034 – полски път.

които три имота са образувани от разделянето на имот с номер 006007 /нула, нула шест хиляди и седем/ в землището на с. Лозно, с ЕКАТТЕ 44183, община Кюстендил, местността Модро поле, с площ 15,002 дка /петнадесет цяло и две хилядни декара/, начин на трайно ползване: полска култура, категория на земята при неполивни условия: трета, при граници и съседи: имот № 006037 – полска култура, имот № 006008 – полска култура.

II. Веселин в Веселинов купува от Йордан Манасиева, действаща лично и като пълномощник Зоя Марийка Манова, недвижимите имоти, описани в пункт /първи/, за цена в общо в размер на 9700 лв. /девет хиляди и седемстотин лева/, която сума е заплатена от купувача на продавачите в брой и подписването на настоящия нотариален акт.

III. Участниците в нотариалното производство декларират, че сумата, посочена в нотариалния акт като продажна цена, е действително изплатена по сделката.

IV. Продавачите декларират, че върху недвижимите имоти няма учредени вещни права в полза на трети лица, няма вписани договорни или законни ипотеки, иски, молби, възбрани, обезпечителни мярци по ЗОПДИП и/или други вещни тежести върху имотите и че върху имотите няма претенции относно собствеността от трети лица.

5. Страните по договора заявиха, че са съгласни с условията на договора. Като се уверих, че продавачите са собственици на недвижимите имоти, че са изпълнени особените изисквания на закона, извърших този нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен - нотариуса.

При съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: Нотариален акт за собственост на недвижими имоти.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



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
№ 15-532261-17.05.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор 44183.6.39

С. Лозно, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-134/19.01.2018 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: с. Лозно, местност МОДРО ПОЛЕ

Площ: 10002 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 3

Предишен идентификатор: 44183.6.38; 44183.6.37

Номер по предходен план: 006037, 006038

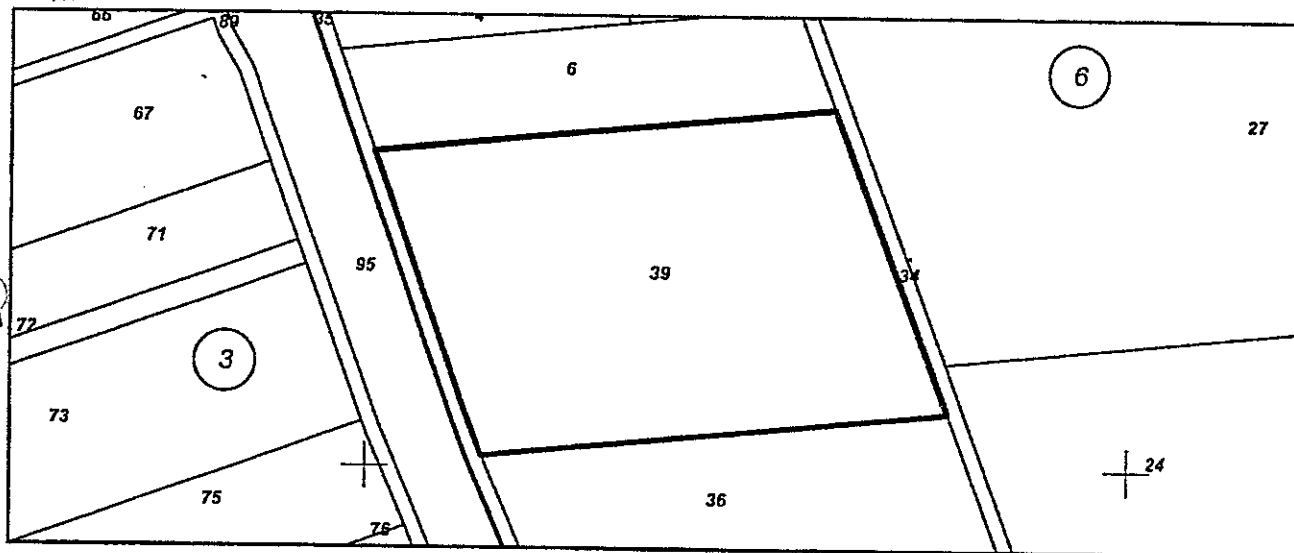
Собственици по данни от КРНИ:

1. ВЕСЕЛИН ВЕСЕЛИНОВ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 75 том 1 рег. 138 дело 80 от 15.01.2018г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

*Координатна система ККС2005



М 1:2000

Съседи: 44183.6.36, 44183.6.35, 44183.6.34, 44183.6.6

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. 205608026, "МАК ФРЕШ ФРУТС" ООД

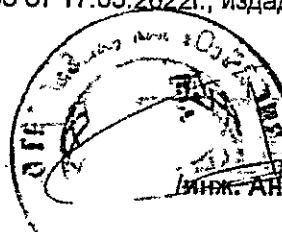
Аренда

Ид. част 1/1, срок 01.10.2036 г.

Договор за аренда на земеделска земя № 151 том 1 рег. 956 дело 533 от 17.03.2022г., издаден от
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Скица № 15-532261-17.05.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-269263-16.05.2022 г.



Инж. АНТОН МЛАДЕНОВ

ОДОБРЕНО:

/Съгласно Решение №.....

на Общински съвет-Кюстендил/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Веселин _____ Веселинов

ОБЕКТ: Задание за проект на частично изменение на общия устройствен план на община Кюстендил (ЧИОУПОК) и изменение на подробен устройствен план - план за застрояване (ИПУП-ПЗ)

ОБХВАТ: ПИ 44183.6.39 по КККР, общ. Кюстендил, землище на с. Лозно, мест. Модро поле

ЗАДАНИЕ

по чл. 125 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 3, чл. 135, ал. 1, ал. 2 и чл. 136, ал. 1, чл. 124б, ал. 1 и чл. 124, ал. 1 от ЗУТ за изработване на проекти за устройствени планове:

- 1. ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ**
- 2. ИЗМЕНЕНИЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ**

I. ОБЩИ ДАННИ

Възложителят Веселин _____ Веселинов е собственик, по силата на Нотариален акт № 21, том I, рег. 166, дело 15 от 15.01.2018 г., вписан под акт № 75, том 1, рег. 138, дело 80 от 15.01.2018 г. от Служба по вписванията, на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44183.6.39 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед № РД-18-134/19.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в землището на с. Лозно, мест.

За захранване на ПИ е издадено Разрешение за строеж №25/22.02.2024 г. за „**Външно електрозахранване-кабелна линия СрН-20 kV и нов бетонен комплексен трансформаторен пост (БКТП) 20/0.4 kV**“ от главния архитект на Община Кюстендил.

Собственикът на имота има инвестиционното намерение с което да разшири дейността си, като освен отглеждане на ябълкови насаждения и съхранение на продукцията, възнамерява да включи и обработване на ябълките, с което да повиши добавената стойност на своята дейност и устойчивост на процесите. За целта е необходимо да се промени предназначението на поземления имот и да се преопредели от земеделска земя в урбанизира - предимно производствена

устройствена зона за застрояване по реда на Закона за устройство на територията и Закона за опазване на земеделските земи.

I. ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Съгласно действащия Общ устройствен план за територията на община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. от Протокол № 13 на Общински съвет-Кюстендил, ПИ 44183.6.39 по КККР попада в територии с общо предназначение – земеделски земи-ниви. За строежа на производствена сграда е необходимо процедиране на частичното изменение на действащия Общ устройствен план, с цел промяна на предвиждането на плана в частта на ПИ 44183.6.39 по КККР от земеделска територия в урбанизира - предимно производствена устройствена. Изменението е допустимо на основание чл. 134, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, във връзка с реализирането на инвестиционни инициативи със средства, осигурени по международни договори и подмярка 4.2 „Инвестиции в преработка/маркетинг на селскостопански продукти“ от Програмата за развитие на селските райони (ПРСР), чрез Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони (ЕЗФРСР). Този фонд е част от Общата селскостопанска политика на Европейския съюз и се регулира от Регламент (ЕС) № 1305/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 17 декември 2013 г. Този регламент определя правилата за подпомагане на развитието на селските райони от ЕЗФРСР за програмния период 2014–2020 г. За периода 2021–2022 г. финансирането на ПРСР е допълнено чрез Инструмента на Европейския съюз за възстановяване (NextGenerationEU), който е насочен към подпомагане на държавите членки в преодоляването на последиците от пандемията COVID-19. Това допълнително финансиране е разписано в Регламент (ЕС) 2020/2220 на Европейския парламент и на Съвета от 23 декември 2020 г.

Изменението предвижда застрояване по чл. 25 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), за устройствена зона за предимно устройствена зона за за както следва:

- ✓ плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 40 до 80 на сто;
- ✓ озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- ✓ интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2,5.

Застрояването и предназначеният на поземления имот ще се конкретизира с проект за изменение на подробния устройствен план – план за застрояване, обект на настоящото задание за проектиране, допустимо по чл. 134, ал. 3 от ЗУТ: „Когато изменението на подробния устройствен

план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план, с изключение на случаите по чл. 124а, ал. 9.

Обхвата на проекта за частично изменение на ОУП засяга само територията ПИ 44183.6.39 по КККР. За този имот Веселин Кирилов Веселинов се явява лице по чл. 131 от ЗУТ и може да прави искания за изменение на устройствените планове по реда на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

II. ИЗМЕНЕНИЕ НА ДЕЙСТВАЩИЯ ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

За ПИ действа ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед №РД-00-996/11.07.2023 г. на кмета на Община Кюстендил, издадена е виза за проектиране №01/02.01.2024 г. от главния архитект на Община Кюстендил за строеж: „Селскостопанска сграда за сортиране и съхранение на растителна продукция“. Визата за проектиране е издадена на основание чл. 134, ал. 6 от ЗУТ допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

Действащият ПУП-ПЗ определя разполагането на сградите в имота, като се посочават минималните отстояния до имотните граници, при условията на чл. 2, ал. 1, т. 1 и ал. 2 и на чл. 7, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 19/25.10.2012 г. за строителство в земеделски земи без промяна на предназначението им. Чл. 7, ал. 1 от Наредба № 19/25.10.2012 г. определя максимално допустимата площ за застрояване – до 10 % от общата площ на имотите, собственост на възложителя, в границите на едно землище. Имотите, предоставени на арендатора "МАК ФРЕШ ФРУТС" ООД в землището на с. Лозно, са с обща площ 87 746 кв. м. Устройствовите показатели за ПИ 44183.6.39 по КККР са:

- Максимално допустима площ за застрояване – 10 % от общата площ на имотите, собственост на възложителя, в границите на едно землище;
- Максимална етажност – два етажа; 80 м.
- Плътност на застрояване (П застр.) – до 20 %; 80 %
- Интензивност на застрояване (Кинт.) – до 0.4; 2.0
- Начин на застрояване – свободно. ✓

За устройствената трансформация на ПИ от строителство в земеделски земи без промяна на предназначението му в производствена сграда, следва да се процедира

одобряване на ПУП-ПЗ по реда на ЗУТ и да се смени предназначението му, съгласно ЗОЗЗ.

III. ДРУГИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПЛАНОВЕТЕ

1. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

Обхвата на проекта за ЧИОУПОК и ИПУП-ПЗ е поземлен имот с идентификатор 44183.6.39 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-134/19.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в землището на с. Лозно, мест. „Модро поле“, попада в земеделска територия, с начин на трайно ползване: „нива“, категория на земята: „трета“ и с площ: от 10 002 кв. м.

Изменението не засяга и не предвижда промяна на териториите за недвижими културни ценности и защитени територии по Закона за биологичното разнообразие, Закона за опазване на околната среда и Закона за защитените територии - територията не попада в защитените зони от мрежата „Натура“ 2000.

2. ОСНОВАНИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПЛАНОВЕТЕ.

Основанието за изработване на планове е необходимостта на възложителя да измени предвиждането на общия и подробния устройствен план, действащи на собствената му територия и предвидените норми в националното законодателство:

-чл. 17, ал. 1 от Конституцията на Р. България – правото на собственост се гарантира и защитава от закона;

-чл. 135, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 131, ал. 1, ал. 2, т. 1 от ЗУТ;

-чл. 134, ал. 1, т. 3 от ЗУТ за изменението на ОУПОК;

-чл. 134, ал. 1, т. 3 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ за ПУП;

- чл. 134, ал. 3 от ЗУТ.

Предвид наличието на обстоятелствата по чл. 134 от ЗУТ и на основание чл. 124, ал. 1 и чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 3 от ЗУТ, Общински съвет – Кюстендил законосъобразно може да разреши частичното изменение на ОУПОК и да одобри настоящото задание за проектиране.

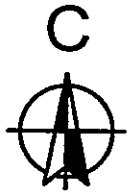
3. ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ЧИОУПОК И ИПУП-ПР И ПЗ:

- Да се изготви опорен план изясняващ вида, предназначението и състоянието на елементите на кадастралната карта;
- Да се изготви подробно заснемане на терена с отразяване на високата дървесна растителност и денивелация;
- Да се отразят предвидените строежи, за които са издадени разрешения за строеж;
- Да се конкретизира предназначението на новообразувания поземлен имот - **„За предимно-производствени дейности“**.
- Да се отрази изградена техническата инфраструктура и да се изготвят необходимите схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ;
- Проектите да предвиждат застрояване в съответствие с показателите по чл. 25 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони - за устройствена зона за жилищно застрояване с голяма височина както следва:
 - ✓ плътност (процент) на застрояване (П застр.) - от 40 до 80 на сто;
 - ✓ озеленена площ (П озел.) - от 20 до 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
 - ✓ интензивност на застрояване (К инт.) - от 1,0 до 2,5.
- Проектите да се изготвят в съответствие с изкисванията на действащото законодателство, като се спазят условията за публичност и прозрачност в процеса на създаването им. На задължителното обществено обсъждане на предварителния проект за ЧИОУПОК да се води протокол, аудио/видео запис, снимков материал и присъствен списък. Законосъобразните искания на заинтересованите страни, постъпили по време на обсъждането и съобщаването на плана да се отразят в окончателния проект на плана.

4. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТИТЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ.

Съгласно чл. 20а от Наредба №8 за обем и съдържание на устройствените планове *„измененията на ОУПО се правят на сравнителен чертеж, съдържащ изводка от действащия план и изменението на плана в мащаба на действащия план. Със заданието се определят необходимите обем и съдържание на проучванията и придружаващите схеми. Измененията на ОУПО съдържат сравнителна таблица за променените показатели. Върху действащия план се отбелязват по подходящ начин обхватът на изменението и данните за административния акт, с който е одобрено изменението. При повече изменения, водещи до неяснота и/или двусмислие, се изготвя копие на действащия план с отразените изменения и с описания на всички административни актове за първоначалния план и последвалите изменения.“*

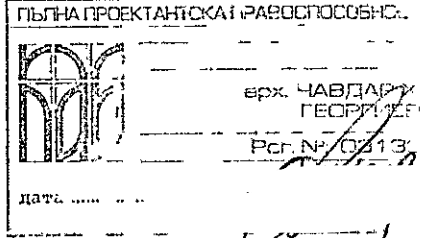
СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ (ЧИОУП) в обхвата на ПИ 44183.6.39, землището на с. Лозно, общ. Кюстендил, мест. МОДРО ПОЛЕ



Легенда:

Промяна на предназначението на 44183.6.39 по КККР от земеделска в урбанизирана устройствена зона - предимно производствена

Територии с общо предназначение	Земеделски земи - други	Пътна мрежа - второстепенни пътища
Блата, мочурища	Земеделски земи - изоставени	Пътна мрежа - републикански пътища
Водни течения	Земеделски земи - ниви	Писъци
Второстепенна улична мрежа	Земеделски земи - оранжерии	Скали
Горски земи	Земеделски земи - трайни насаждения	Складови терени
Горски и полски пътища	Землища по §4 от ЗСПЗЗ	Сметилце
Грибичен парк	КЗН - НОД	Стопански двор
Дерета, езера, синей	Канализ. водни площи за ГП	Терени за рекреация
Дивее двор	Кариеви, полевни моголави	Терени за спорт и аттракци
Други терени	Ливади, пасища, мери	Терени на обществено обслужване
Жилищно застрояване	Нарушени терени	Терени на техническата инфраструктура
За железопътен транспорт	Пешеходни площи	Язовири, рибосади, езера
За обекти на транспорта	Подземни води	Дело стр. отпадъци
Защитени територии	Полета, голфни	
Зелени площи - широко общ. ползване	Производствени терени	

Възложител:	"МАК ФРЕШ ФРУТС" ООД ; <i>Веселин Веселинов</i>				
Обект:	Проект за ЧИОУП и ИГУП-ПЗ в обхвата на ПИ 44183.6.39 по КККР на землището на с. Лозно, общ. Кюстендил, мест. МОДРО ПОЛЕ				
Съдържание:	Скица - предложение за частично изменение на ОУП				
Етап на проектиране:	Задание за проектиране и разрешаване изготвянето на ИОУП и ИГУП-ПЗ				
ПРОЕКТАНТ:	"Георгиев Дизайн Студио" ЕООД "Georgiev Design Studio" LTD 1618 София, кв Манастирски ливади ул. "Ралевица" № 85Б, ет. 1, офис 1 e-mail: office@gds.bg ; тел: +359 87 6100 037 				
УПРАВИТЕЛ:	арх. Ч. Георгиев	Печат за правоспособност:  арх. ЧАВДАР ГЕОРГИЕВ Рег. № 00113			
ПРОЕКТАНТ	арх. Ч. Георгиев				
Дата:	11.2024	Мащаб:	1:25000	№ чертеж	01