



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. № 6100-3004/13.06.25
ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

За съставление
ПК по ЗУТ
13.06.2025г

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 41112.83.91, местност „Страната“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №УТ-25-1058/22.05.2025 г. от Даниел Михайлков, с искане да получи разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.83.91, местност „Страната“ по КККР на гр. 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 Даниел Михайлков, който е заинтересовано лице по чл. 124а, ал. 5 от Закон за устройство на територията (ЗУТ), собственик на ПИ с идентификатор 41112.83.91, местност „Страната“, по КККР на гр. Кюстендил, съгласно представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан под акт № 182, том 5, вх.. № 1331, дело 827 от 30.04.2024 г.

Съгласно скица с №15-541062-28.05.2024 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър - гр. Кюстендил ПИ е с трайно предназначение на територията - земеделска, НТП: за земеделски труд и отдих (съгласно §4 ПЗРЗСПЗЗ), с площ 970 кв. м, категорията на земята е девета, парцел одобрен със Заповед № РД-18-96/28.10.2008 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 отдих“.

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 41112.83.364 по КККР на гр. Кюстендил, вид територия-земяделска, НТП: за селскостопански, горски, ведомствен път.

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

Захранването с електроенергия е осъществено от съществуваща в района електропреносна мрежа.

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на имота от земяделска 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 41112.83.91, местност „Страната“ по КККР на гр. Кюстендил, съгласно което 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 №15-541062-28.05.2024 г., издадена от СГКК – гр. Кюстендил, становище с изх. №17177-3948/15.04.2025 г. от Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София, удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-24-844/19.06.2024 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 41112.83.91, местност „Страната“, по КККР на гр. Кюстендил, 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 41112.83.91, местност „Страната“ по КККР на гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 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, парцеларен 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 процедуране.

Приложения:

1. Заявление с вх. №УТ-25-1058/22.05.2025 г. от Даниел [] , Михалков-
копие;
2. Документи за собственост – копие;
3. Скица с №15-541062-28.05.2024 г., издадена от СГКК - Кюстендил – копие;
4. Задание за проектиране на основание чл. 125 от ЗУТ;
5. Писмо от РИОСВ – София с изх. №17177-3948/15.04.2025 г. – копие;
6. Удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-24-844/19.06.2024 г. – копие;

С уважение

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил



арх. Т. Ушев
22.05.2025

Вх. № 47-25-1058/22.05.2025 г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

г-н Мехалков С.

27.05.2025

**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: Данел Мехалков
(три имена/наименование на заявителя)

ЕГН (ЕИК): тел.: e-mail:

с постоянен адрес (седалище) г. Кюстендил
(област, община, населено място, ж.к., бул./ул., блок №, вх., ет., ап.)

..... г. Кюстендил

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/ 4112.83.91
Местн. "Страня" г. Кюстендил - ПУП/ПЗ
в гр. (с) Кюстендил 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:
копия от: Удължителна 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
19.05.2025 г.

С уважение:

Нотариална такса по ЗННД Удостоверяващ материален интерес 200,00 лв.	Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията
Пропорц. такса: * ЛИЛИЯ ХРИСТОВА * лв. Обикн. такса: * ХРИСТОВА * лв. Доп. такса: Район на действие _____ лв. Всичко: р.с. КЮСТЕНДИЛ _____ лв. Сметка № _____ от 30.04.2024г. Кв. № _____ от 2024г.	Вх. рег. № <u>1331</u> от <u>30.04.</u> 2024г. Акт № <u>182</u> том <u>V</u> дело № <u>827</u> /2024г. Партидна книга: том <u>7621</u> стр. _____ Такса за вписване по ЗДГ: _____ лв. кв. № _____ от _____ СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко – продажба на недвижим имот

№ 163 том I рег. № 3560 дело № 146 от 2024 г.

Днес – 30.04.2024г. /тридесети април две хиляди двадесет и четвърта година/, при мен - **ЛИЛИЯ ХРИСТОВА** – нотариус с рег. № 586 по Регистъра на НК на РБългария, в нотариалната ми кантора в град Кюстендил, улица „Капанска“ № 2, се явиха лицата: **СНЕЖАНКА** **СТОИЛОВА**, ЕГН _____, адрес: гр. София, ж.к. Манастирски ливади 113, вх. В, ет. 2, ап. 3, притежаваща лична карта № _____ издадена на _____ г. от МВР София, от една страна като **ПРОДАВАЧ** и от друга страна, като **КУПУВАЧ** – **ДАНИЕЛ** **МИХАЛКОВ**, ЕГН _____, адрес: гр. Кюстендил, ул. Халжи Димитър 62, притежаващ лична карта № _____, издадена на _____ от МВР Кюстендил, и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че са сключили помежду си следния договор: _____

---- **I. СНЕЖАНКА** **СТОИЛОВА** продава на **ДАНИЕЛ** **МИХАЛКОВ**, собствения си недвижим имот, придобит чрез доброволна делба на наследствени имоти и представляващ нейно лично имущество, по смисъла на чл. 22 ал. 1 от СК, а именно: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 41112.83.91** /землище – четиридесет и една хиляди сто и дванадесет, кадастрален район – осемдесет и три, поземлен имот – деветдесет и едно/ по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед РД – 18 – 96/ 28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо поземления имот е от 22.08.2012г., с адрес на имота: гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, местност **СТРАНАТА**, с площ от **970 кв.м.** /деветстотин и седемдесет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: **Земеделска**; начин на трайно ползване: **за земеделски труд и отдих (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ)**, категория на земята: **9** /девета/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: **083091**, при съседи: **41112.83.400, 41112.83.401, 41112.83.364, 41112.83.398, 41112.83.93, 41112.83.92 и 41112.83.90**, за **продажна цена, в размер на 200,00 лева** (двеста лева), която сума купувачът е изплатил на продавача изцяло и в брой, преди подписване на настоящия нотариален акт. _____

---- **II.** Текущата пазарна цена на имота, е в размер на **115,00 лева** (сто и петнадесет лева), съгласно Оценка на земеделска земя, издадена на **29.04.2024г.** от Невенка Панчева – лицензиран оценител. _____

---- **III. ДАНИЕЛ** **МИХАЛКОВ** купува от **СНЕЖАНКА** **СТОИЛОВА** недвижимия имот, подробно описан в пункт I – ви от този нотариален акт, за там упоменатата сума и начин на плащане. _____

---- IV. Продавачът СНЕЖАНКА СТОИЛОВА декларира, че по отношение на имота, предмет на настоящата сделка, няма вписани тежести, възбрани, учредени ограничени вещни права, както и сключени договори за аренда и наем. -----

---- V: Страните, участващи в нотариалното производство, декларират, че сумата, посочена в пункт I - ви от настоящия договор, е действително уговореното плащане по сделката. -----

---- След като се уверих, че продавачът е собственик на прехвърления недвижим имот и че са изпълнени особените изисквания на законите, че страните разбират смисъла, значението и правните последици на този договор, който извършват доброволно, прочетох на страните този нотариален акт и след като те го одобриха, се подписа от тях и от мен – нотариуса. -----

---- При съставяне на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на законите: 1./ Нотариален акт за доброволна делба на недвижими имоти, вписан в СВ Кюстендил с вх.рег.№ 2399 от 06.07.2009г., акт № 77, том IX, дело № 1441 от 2009г.; 2./ Скипа на поземлен имот № 15-773640-18.07.2023г. на СГКК Кюстендил; 3./ Оценка на земеделска земя, издадена на 29.04.2024г. от Невенка Панчева - лицензиран оценител; 4./ Декларация по чл. 25, ал. 8 от ЗННД - 2 бр.; 5./ Декларации по чл. 264, ал.(1) от ДОПК – 2 бр.; 6./ Декларации по ЗМИП и ЗСПЗЗ; 7./ Квитанции за платени държавни и нотариални такси. -----

ПРОДАВАЧ:

Снежанка
.....
/С. Стоилова/

Стоилова
.....

КУПУВАЧ:

Данчел
.....
/Д. Михалков/

Михалков
.....

НОТАРИУС:



ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Съгласно 124а, ал.7 и чл.125 от ЗУТ

За изготвяне на Подробен 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 41112.83.91, местност „Страната“, по кадастралната карта на гр.Кюстендил, общ.Кюстендил
Възложител: Даниел Михалков

1. ЦЕЛИ И ОСНОВАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

Настоящото задание за проектиране е за възлагане изготвянето на проект за Подробен 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 Подробен 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 разглежданият поземлен имот попада в територия с устройствена зона от разновидност-вилна зона/Ов/ и е с допустима смяна на предназначението на територията на имота от „земеделска“ 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 западната част на землището на гр.Кюстендил, на около 180м от строително-регулационната граница на гр.Кюстендил и е в близост с вилни имоти извън регулацията .

Собственик на имота е Даниел . Михалков (възложител по смисъла на чл.131 от ЗУТ), съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот- земеделска земя №163, т.І, рег. №3560, дело №146 от 30.04.2024г., вписан в Службата по вписвания под №182, т.V, рег. №1331, дело №827 от 30.04.2024г. Същия е и възложител на настоящата разработка.

Представена е скица на поземлен имот № 15-541062-28.05.2024г. от СГКК -гр.Кюстендил за ПИ с идентификатор 41112.83.91 от която е видно, че имота попада в местността „Страната“, земл. гр.Кюстендил, общ.Кюстендил.

Кадастралната карта за територията на местността „Страната“ земл. гр.Кюстендил, общ.Кюстендил, в която попада ПИ с идентификатор 41112.83.91 е одобрена със Заповед № РД-18-96/28.10.2008г. на изпълнителния директор на АГКК.

Площта на ПИ с идентификатор по кадастрална карта 41112.83.91 е 970 м² по данни от скицата, издадена от СГКК - гр. Кюстендил, с :

- трайно предназначение на територията- „земеделска“
- начин на трайно ползване „за земеделски труд и отдих“,
- категория на земята 9 при неполивни условия.

За достъп се ползва съществуващия път от югоизток на имота с идентификатор 41112.83.364 по КККР с ширина повече от 4м. Пътя е свързан с републиканската и общинската пътна мрежа .

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 41112.83.91 от земеделска в урбанизирана, с цел осигуряване на допустим начин и характер на застрояване на имота за собствени нужди с вилна сграда.

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 девета 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 41112.83.91 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Кюстендил, общ.Кюстендил от земеделска земя в урбанизирана попадаща в устройствена зона от разновидност „ Вилна зона“ (Ов) съгласно предвижданията на Общия устройствен план на Община Кюстендил , като се определя конкретно предназначение–„за вилна зона“ в съответствие с показателите по чл. 29 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), както следва:

- 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 41112.83.91. Съгласно данни от скица на поземления имот, издадена от СГКК, имотът се намира на територията на местността „Страната“ земл. гр.Кюстендил, общ.Кюстендил, обл.Кюстендил по кадастралната карта и

кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-96/28.10.2008г. 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 санитарно хигиенните условия и задължителните сервитути от природни и архитектурно археологически резервати ако има такива и други данни имащи отношение към настоящото проектиране. Представянето на тези

данни и необходимите съгласувателни писма със заинтересованите ведомства е задължително условие за започване на проектно проучвателните работи по ПУП-ПЗ.

Да се спазят изискванията на ЗУТ , Наредбата за обем и съдържание на устройствените схеми и планове и други нормативни актове имащи отношение към това ниво на проектиране.

Проектът да се съгласува със заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи:

- РИОСВ-София;
- РЗИ-Кюстендил;
- „Кюстендилска вода“ ЕООД, гр. Кюстендил;
- „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД;
- СГКК-Кюстендил;
- ОД „Земеделие“ - Кюстендил.

Обхвата на плана не засяга защитени територии за опазване на културното наследство и не е необходимо същото да се съгласува при условията и по реда на Закона за културното наследство.

Приложения:

1. Документи за собственост
2. скица на ПИ в обхвата на проекта
3. Опорен план - Извадка от ОУП на гр. Кюстендил, одобрен с Решение № 291/29.09.2016г от Протокол 13 на Общински съвет – Кюстендил
4. Становище/Решение на РИОСВ София

изготвил:

Даниел Михалков



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

№ 15-541062-28.05.2024 г:

Поземлен имот с идентификатор 41112.83.91

Гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-96/28.10.2008 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
27.05.2024 г.

Адрес на поземления имот: гр. Кюстендил, местност СТРАНАТА

Площ: 970 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

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

Категория на земята: 9

Преишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 083091

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Съседни: 41112.83.400, 41112.83.401, 41112.83.364, 41112.83.398, 41112.83.93, 41112.83.92, 41112.83.90

Собственици по данни от КРНИ:

1. ДАНИЕЛ З МИХАЛКОВ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 182 том 5 рег. 1331 дело 827 от 30.04.2024г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-541062-28.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-280143-21.05.2024 г.



Младенов



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

Изх. № 4114-3948
15.04.....2025 г.

ДО
Г-Н ДАНИЕЛ МИХАЛКОВ

ГР. КЮСТЕНДИЛ 2500

Относно: Инвестиционно предложение за „Изграждане на вилна сграда“, в поземлен имот с идентификатор 41112.83.91, находящ се в землището на гр. Кюстендил, община Кюстендил, област Кюстендил след промяна на предназначението му от земеделска земя в терен за вилно застрояване

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИХАЛКОВ,

Във връзка с внесена документация относно горното с вх. № 17177/18.09.2024 г. и допълнителна информация с вх. № 17177-1394/21.01.2025 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.

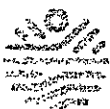
Предмет на инвестиционното предложение е изграждане на вилна сграда за собствено ползване в поземлен имот с идентификатор 41112.83.91, гр. Кюстендил, община Кюстендил, област Кюстендил след промяна на предназначението му от земеделска земя в терен за вилно застрояване. Имотът е с площ 970 кв. м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – за земеделски труд и отдых (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ).

Съгласно ОУП на община Кюстендил имот 41112.83.91 попада в територия планирана за вилна зона - Ов.

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

Имота е захранен с ток от съществуваща в района електропреносна мрежа. Захранването с вода ще се извърши от нов сондажен кладенец с дълбочина 9 м. Отпадъчните води ще се заустват в изгребна яма с обем 12 куб. м. Транспортният достъп ще се осъществява посредством съществуващ път.

На основание чл. 12, ал. 5 от Наредбата за ОС е изискано становище от Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ (БДЗБР) по отношение допустимостта на инвестиционното предложение спрямо режимите, определени в утвърдените План за управление на речните басейни (ПУРБ) и План за управление на риска от наводнения



(ПУРН). Съгласно становище с изх. № П-01-403(3)/08.04.2025 г. на директора на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ (копие, от което Ви предоставям за съобразяване) инвестиционното предложение е **допустимо** спрямо режимите в утвърдените ПУРБ на ЗБР (2022 – 2027 г.) и ПУРН на ЗБР (2022 – 2027 г.) при спазване разпоредбите на Закона за водите и условията описани в становището, което е неразделна част от настоящото.

Имотът не 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 2,218 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.

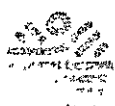
При всички случаи на промяна в параметрите на инвестиционното предложение или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ – София за промените.

Приложение: становище с изх. № П-01-403(3)/08.04.2025 г. на директора на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“

С уважение,

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София





ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. №УТ-24-844

.....06.2024 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ

В Община Кюстендил е постъпило заявление с вх. №УТ-24-844/07.06.2024 г. от Даниел Михайлков за издаване на удостоверение по чл. 40, ал. 6 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.83.91, местност „Страната“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Видно от скица с №15-541062-28.05.2024 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър - гр. Кюстендил е, че имота е 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 970 кв. м., категорията на земята е девета.

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, за територията на горепосочения ПИ е предвидена рекреационна – вилна устройствена зона за застрояване

Фиг. Извадка от действащия общ устройствен план за територията на общ. Кюстендил:



Във връзка с горното и на основание действащия Общ устройствен план на община Кюстендил, одобрен с Решение № 291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил, чл. 5, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 29 от Наредба № 7 от 22 декември

2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, с нормативи отговарящи на устройствена зона от разновидност „Вилна зона“ (Ов), като определя конкретното предназначение на поземления имот – „за вилна зона“ издавам настоящото

УДОСТОВЕРЕНИЕ,

в уверение на това че:

за територията на поземлен имот с идентификатор 41112.83.91, местност „Страната“, по КККР на землището гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 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 (Кинт) - 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