



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изм. № 01.00.-30008/13.06.25

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

За становище
ТВ по 348
13.06.2025

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 проект за подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.12.199, местност „Модро поле“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището 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-24-1387/20.08.2024 г. и заявление с вх. №УТ-24-1387/27.05.2025 г. от Бранимир Йорданов с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.12.199, местност „Модро поле“ по КККР на землището на гр. Кюстендил за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, за изграждане на жилищна сграда със соларни панели на покрива и къмпинг, състоящ се от 4 броя сгради тип „бунгало“.

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), Бранимир Йорданов, който е собственик на ПИ с идентификатор 41112.12.199, местност „Модро поле“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, съгласно представеният нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в Службата по вписвания под акт №162, том 1, дело №140, вх. рег. №248 от 26.01.2024 г.

Съгласно скица №15-98920-01.02.2024 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ 41112.12.199, местност „Модро поле“ по КККР на землището на гр. Кюстендил е с площ 3945 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е четвърта.

Поземленият имот 41112.12.199, местност „Модро поле“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, не попада в територии предвиждащи допустима смяна на предназначението, съгласно приетия с Решение № 291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил Общ устройствен план на община Кюстендил (ОУПОК), т. е. инвестиционното намерение не е в съответствие с предвижданията на ОУПОК.

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. Извън обозначените в плана такива територии, смяна на земеделските земи за неземеделски нужди се допуска от нета до

десета категория без такива, представляващи трайни насаждения“.

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 горесцитираният ПИ, изменението е допустимо, тъй като в заданието по чл. 125 от ЗУТ, възложителя е обосновал необходимостта му, като е заявил, че не притежава друг поземлен имот за изграждане на собствена жилищна сграда и осъществяване на инвестиционното намерение за изграждане на къмпинг, състоящ се от 4 броя сгради тип „бунгало“, което е жизнено важно за него, тъй като ще осигури необходимия му доход. В имота няма трайни насаждения. Достъпът до имота е осигурен от ПИ с идентификатор 41112.12.25, вид собственост- Държавна, вид територия - Територия на транспорта, НТП: За местен път, с което е изпълнено условието на чл. 21, ал. 2 от ЗОЗЗ.

Това налага разрешаване на изготвянето на проект за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ 41112.12.199, местност „Модро поле“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, съгласно чл. 134, ал. 3 от Закона за устройство на територията (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.*

Представено е мотивирано предложение и задание по чл. 125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ 41112.12.199, местност „Модро поле“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, предвиждащ включването на имота, към територията в ОУП с допустима смяна на предназначението за устройване на територията за рекреационни дейности от разновидност вилна зона, означена като „Ов“ по чл. 27, ал.1, т. 3 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

С проекта за ПУП-ПЗ се предвижда промяна предназначението на земеделска земя в урбанизирана територия, с устройствена зона за застрояване с допустима промяна на предназначението за жилищно застрояване с малка височина, съгласно чл. 29, от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), отговарящи на „Вилна устройствена зона“, означена като „Ов“, при следните устройствени показатели и характеристики:

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

Със Заявлението са представени задание за проектиране и мотивирано предложение за ЧИОУПОК нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в Службата по вписвания под акт №162, том 1, дело №140, вх. рег. №248 от 26.01.2024 г., скица на поземлен имот №15-98920-01.02.2024 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, Писмо с изх. №15728-4207/23.04.2025 г. от РИОСВ – София, удостоверение за

устройствена зона №УТ-24-184 по ОУПОК издадено от главния архитект на Община Кюстендил.

За имотът е осигурен транспортен достъп.

Присъединяването на имота от експлоатационните дружества са предмет на допълнително проучване и проектиране.

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 ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил, 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 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 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил за устройване на зона за рекреация от разновидност за вилна устройствена зона, означена като „Ов“.

2. Разрешава изработването на проект за ПУП-ПЗ, в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, 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 по чл. 125 от ЗУТ.

На основание чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, проектът за ЧИОУПО и ПУП-ПЗ да бъде съгласуван с експлоатационните дружества БТК - ЕАД, „ЕРМ Запад“ ЕАД, „Кабел САТ-Запад“ ООД и "Кюстендилска вода" ЕООД и РИОСВ-София.

Приложения:

1. Заявление с вх. №УТ-24-1387/20.08.2024 г. от Браними, - Йорданов-
копие;
2. Заявление с вх. №УТ-24-1387/27.05.2025 г. от Бранимир Йорданов-
копие
3. Документи за собственост – копие;
4. Скица №15-98920-01.02.2024 г., издадена от СГКК – Кюстендил;
5. Задание за проектиране на основание чл. 125 от ЗУТ с мотивирано

предложение;

6. Писмо от РИОСВ – София с изх. №15728-4207/23.04.2025 г;
7. Удостоверение с №УТ-24-184/01.03.2024 г., издадено от гл. архитект на община Кюстендил – копие.
8. ~~Предложение за изменение на ОУП;~~

С уважение,

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил

Вх. № 47-24-1387
Дата 27.05.2025
Документ за платена такса
№.....

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Ив. Нелзкова
28.05.2025

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Григорий Георгиев ЕГН: ...
Живущ в гр.(с) Кюстендил ул.(жк) ...
Вх. 2, Ет. 2, Ап. 3, Тел. ... e-mail: ...
Представител на ... ЕИК: ...
Адрес: гр.(с.) ... ул.(жк) ...

Господин Кмет,

С настоящото заявление

желая по преписва 37-24-1387 от 20.08.24г.
изпълнявам стенопис на РИОСВ във връзка
с изготвянето на процедура за ОЧП за
мес. Мауро поле

Прилагам следните документи:

1.
2.
3.
4.
5.

Документът ще ми послужи за/пред

Дата: 27.05.25г.

Подпис: ...



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изм. № 15728-7207
23.07.2025 г.

ДО
Г-Н БРАНИМИР ЙОРДАНОВ

ЕТ. 2; АП. 3

ГР. КЮСТЕНДИЛ – 2500
e-mail:

КОПИЕ:
Г-Н ОГНЯН АТАНАСОВ
КМЕТ
НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Относно: Проект за частично изменение на Общия устройствен план на община Кюстендил и проект за подробен устройствен план – План за застрояване за ПИ 41112.12.199 по КККР на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, м. „Модро поле“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЙОРДАНОВ,

Във връзка с постъпило уведомление в Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София за изготвяне на проект за частично изменение на ОУП на община Кюстендил и ПУП – ПЗ, 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:

С представеното задание за изготвяне на проект за частично изменение на действащ Общ устройствен план (ЧИОУП) на община Кюстендил и Подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП – ПЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 41112.12.199 в местност „Модро поле“, гр. Кюстендил, община Кюстендил, област Кюстендил се цели промяна предназначението на имота от „Нива“ във „Вилна устройствена зона“, с цел изграждане на къмпинг.

Съгласно представената скица, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Кюстендил поземлен имот с идентификатор 41112.12.199, в местност „Модро поле“, гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил е с площ 3945 м², трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива, четвърта категория на земята.

Общите устройствени планове са включени към т. 10.1 от Приложение № 1 на Наредбата за ЕО и подлежат на задължителна екологична оценка (ЕО). Предвиденото



гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III“ № 136, ет. 10,
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@giew-sofia.org

изменение от Общия устройствен план (ОУП) на Община Кюстендил може да се приеме като незначително и съгласно чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата ЕО) е предмет на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО.

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

Съгласно 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.), ЧИОУП и ПУП подлежат 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.

Съгласно 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, като същият е компетентен и по процедурата за ОС, съгласно ЗБР и Наредбата за ОС.

С оглед провеждане на определената процедура, е необходимо да внесете допълнително в инспекцията:

1. За провеждане на процедурата по ЕО е задължително предоставянето на документ (разрешение, допускане или др.), потвърждаващ действително възлагане на изработването на проект за частично изменение на ОУП и ПУП. Предвид определеното по т. 21 от § 1 на Допълнителните разпоредби на ЗООС („възложител на план или програма“ е „лицето или органът, който е оправомощен да възложи изготвянето на плана или програмата“) е необходимо да представите документи, доказващи спазване на тази разпоредба.
2. Писмено искане по образец съгласно приложение № 4 от Наредбата за ЕО на хартиен и електронен носител съдържащо подробна информация по чл. 8а, ал. 1 от наредбата. Към искането по ал. 1 се прилага и информация по чл. 8а, ал. 2 от същата наредба, в която следва да се опише начин на водоснабдяване, отвеждане на отпадъчни води, транспортен достъп и електроснабдяване. В случай, че се предвиди изграждане на собствен водоизточник е необходимо да се представи информация за точно местоположение и координати на собствения водоизточник – вид, дълбочина на водоземане, данни за необходимо водно количество ($m^3/год.$);
3. Изработеният проект на ЧИОУП и ПУП и обяснителна записка към него.
4. За преценяване на необходимостта от ЕО възложителят заплаща такса в размер на 400 лева, на основание чл. 1, ал. 5, т. 4 от Тарифата за таксите, които се събират в системата на Министерството на околната среда и водите, приета с Постановление № 136 на Министерски съвет от 13.05.2011 г. (ДВ, бр. 39 от 2011 г., изм. и доп.). Таксата следва да заплатите по банковата сметка на РИОСВ – София:
IBAN: BG77SOMB 9130 3137 0265 01
BIC: SOMB BG SF
Общинска банка АД – ЦУ
На основание чл. 8а, ал. 1, т. 5 от Наредбата за ЕО следва да представите информация за датата и начина на заплащане на дължимата такса.

Регионална инспекция по околната среда и водите – София ще се произнесе с решение по преценяване на необходимостта от екологична оценка, след като представите пълна документация и информация, съгласно гореизложеното.



Обръщам Ви внимание, че на основание чл. 7а, ал. 5 от Наредбата за ЕО, започналата процедура по ЕО се прекратява, когато повече от 12 месеца от възложителя не са изпълнени дадените му, с настоящото писмо, указания.

Във връзка с изискванията на чл. 125, ал. 7 от Закона за устройство на територията, настоящото писмо следва да се приеме като достатъчно за издаването на Заповед/Разрешение за изработването на горесцитираните планове.

С уважение,

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София



За директор на РИОСВ - София:
Директор на дирекция: <i>Маринков</i>
Заповед за заместване: <i>02-32 / 24.09.2011</i>



Вх. № 27-24-1384/20.08.2024 г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ**ЗАЯВЛЕНИЕ**
ЗА РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ПУП
(на основание чл. 124а, е т. 5 или чл. 135, ал 1 от ЗУТ,
във връзка с чл. 124а ал. 1, ал. 2, ал. 7 от ЗУТ)От: Франциско Георгиев
(при имена/наименование на заявителя)ЕГН (ЕИК): 1010800000000000000 тел. 088 888 8888 e-mail: francisko.georgiev@gmail.com
с постоянен адрес (седалище): Кюстендил
(област, община, навелено място, ж.к., бул./ул., блок №, вх., ет., ап.)
ул. "Св. Кирил" № 3**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/ 44.112.12.199
на м. Морро поле
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 изменение на ПУП, когато искането е по чл. 135, ал.1 от ЗУТ.
5. Становище за съгласуване на зданието 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
20.08.24 г.С уважение: _____

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес:
20 000,00 лв.

Пропорц. такса: 240,50 лв
Обикн. такса: 7,00 лв
Доп. такса: 0,00 лв
Всичко: 247,50 лв.
Сметка No 33527 от 26.01.2024 г.
Кв. No от

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх. рег. No 248 от 26.01.2024 г.
Акт. 162, том 1, дело 140/2024 г.
Партиди 52687 и др.
Такса за вписване по ЗДТ: 247,50 лв.
Кв. No от 26.01.2024 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

№ 16, том 1, рег. № 329, дело № 13 от 26.01.2024 г.

-- Днес, 26.01.2024 г. (двадесет и шести януари, две хиляди двадесет и четвърта година), пред мен, Милена Тодорова, нотариус с район на действие Районен съд-гр. Кюстендил, вписана в регистъра на Нотариалната камара под регистрационен номер 604, в нотариалната ми кантора в гр. Кюстендил, ул. „Цар Освободител“ № 78, ет. 2 се явиха: Никола Митев, ЕГН с лична карта №, издадена на г. от МВР-Кюстендил, с постоянен адрес: гр. Кюстендил, ул. „Студен кладенец“ № 13 и Марика а Митева, ЕГН с лична карта №, издадена на г. от МВР-Кюстендил, с постоянен адрес: гр.

Кюстендил, ул. „Студен кладенец“ № 13, от една страна като „ПРОДАВАЧИ“ и от друга страна Бранимир и Йорданов, ЕГН с лична карта №, издадена на г. от МВР-Кюстендил, с постоянен адрес: гр. Кюстендил, ул. „Цар Освободител“ № 7, ет. 2, ап. № 3 като „КУПУВАЧ“ и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:-----

-- 1. Никола Митев и Марика и Митева продават на Бранимир Йорданов следните свои собствени недвижими имоти, придобити през време на брака им в режим на съпругеска имуществена общност по смисъла на чл. 21 от Семейния кодекс, а именно:-----

-- а/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 41112.12.170 (четиридесет и една хиляди сто и дванадесет, точка, дванадесет, точка, сто и седемдесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на град Кюстендил, одобрени със Заповед РД-18-96/28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в землището на град Кюстендил с ЕКАТТЕ 41112, община Кюстендил, област Кюстендил, с адрес на поземления имот: град Кюстендил, местност „ГЛАВА-ГОЛА ВЕЛИКА“, с площ от 1796 кв.м. (хиляда седемстотин деветдесет и шест квадратни метра), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 41112.12.91, номер по предходен план: няма, при граници и съседи на поземления имот по кадастрална скица: поземлени имоти с идентификатори 41112.13.88, 41112.13.82, 41112.12.25, 41112.12.171 и 41112.12.173;-----

-- б/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 41112.12.171 (четиридесет и една хиляди сто и дванадесет, точка, дванадесет, точка, сто и седемдесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на град Кюстендил, одобрени със Заповед РД-18-96/28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в землището на град Кюстендил с ЕКАТТЕ 41112, община Кюстендил, област Кюстендил, с адрес на поземления имот: град Кюстендил, местност „МОДРО ПОЛЕ“, с площ от 1953 кв.м. (хиляда деветстотин петдесет и три квадратни метра), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 41112.12.91, номер по предходен план: няма, при граници и съседи на поземления имот по кадастрална скица: поземлени имоти с идентификатори 41112.12.170, 41112.12.172, 41112.12.25, 41112.12.98 и 41112.12.173 и -----

-- в/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 41112.12.172 (четиридесет и една хиляди сто и дванадесет, точка, дванадесет, точка, сто и седемдесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на град Кюстендил, одобрени със Заповед РД-18-96/28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в землището на град Кюстендил с ЕКАТТЕ 41112, община Кюстендил, област Кюстендил, с адрес на поземления имот: град Кюстендил, местност „ГЛАВА“, с площ от 197 кв.м. (сто деветдесет и седем квадратни метра), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 41112.12.91, номер по предходен план: няма, при граници и съседи на поземления имот по кадастрална скица: поземлени имоти с идентификатори 41112.12.25, 41112.12.98 и 41112.12.171, за обща продажна цена в размер на 20000 лв. /двадесет хиляди лева/, която сума Продавачите заявиха, че са получили от Купувача изцяло по банков път в деня на подписването на този нотариален акт и която сума по изрично искане на продавачите е преведена изцяло по банковата сметка на първия продавач Никола _____ в Митев, открита в „Първа Инвестиционна Банка“ АД. _____

-- 2. Купувачът Бранимир _____ Йорданов заяви, че е съгласен и купува недвижимите имоти, подробно описани в пункт първи от този нотариален акт, за обща продажна цена в размер на 20000 лв. /двадесет хиляди лева/, която сума е изплатил на Продавачите изцяло по банков път в деня на подписването на този нотариален акт, по подробно описания в пункт първи от този нотариален акт ред. _____

-- Оценката на гореописаните имоти възлиза общо на 2463,00 лв. /две хиляди четиристотин шестдесет и три лева/, съгласно представени три броя експертни оценки на земеделска земя от 24.01.2024 г., издадени от лицензиран оценител с регистрационен номер 810100104/21.02.2011 г. на Камарата на независимите оценители в Република България. _____

-- 3. Продавачите декларират, че гореописаните имоти не са обременени с вещни тежести /ипотеки, възбрани и други/, че за същите няма вписани иски молби, няма висящи съдебни спорове и изпълнителни дела, че по отношение на същите няма наложени обезпечителни мерки по ЗОНПИ, че имотите не са предмет на предварителни договори, на договори за наем или аренда, както и че не са налице каквито и да било обстоятелства, които да доведат до пълно или частично съдебно отстранение на Купувача от който и да било от имотите. _____

-- 4. Участниците в нотариалното производство декларират на основание чл. 25, ал. 9 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност, че сумата, посочена в този нотариален акт като обща продажна цена на гореописаните имоти е действително уговореното плащане по сделката. _____

-- Владението върху имотите се предава в деня на подписването на този нотариален акт. _____

-- След като се уверих от представените документи, че Продавачите са собственици на гореописаните имоти и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих проекта на този нотариален акт. Прочетох акта на страните и след като същите ми заявиха, че го одобряват, че разбират смисъла, значението и правните последици на този договор, който сключват доброволно и желаят тяхното настъпване, както и че никой от тях не действа при условията на крайна нужда, актът се подписа от тях, като всеки от тях изписа собственоръчно пълното си име, след което актът се подписа и от мен – Нотариуса. _____

-- При съставянето на нотариалния акт се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: Нотариален акт за собственост на недвижими имоти, придобити по наследство и давностно владение, вписан в АВ-ИР, СВ-Кюстендил под акт № 58, том 14, дело № 1897/2015 г., вх.рег.№ 4043/24.09.2015 г.; Три броя скици, издадени от СГКК-Кюстендил с номера, както следва: № 15-608407-06.06.2022 г., № 15-608410-06.06.2022 г. и № 15-608411-06.06.2022 г.; Три броя експертни оценки на земеделска земя от 24.01.2024 г., издадени от лицензиран оценител с регистрационен номер 810100104/21.02.2011 г. на Камарата на независимите оценители в Република България; Декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК от продавачите - по два екземпляра; Декларации по чл.25, ал.8 от ЗННД и по чл.42, ал.2, т.2 от ЗМИП на страните; Декларация по ЗСПЗЗ от купувача; Документ, _____

удостоверяващ извършеното плащане по банков път; Квитанции за платен местен данък и платена държавна такса за вписване.-----

ПРОДАВАЧИ:

1. Николка: Митев

2. Марина Митева

КУПУВАЧ:

Брежневски; Иорданов

НОТАРИУС:



004

Иорданов



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 № 15-98920-01.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 41112.12.199

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:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: гр. Кюстендил, местност МОДРО ПОЛЕ

Площ: 3945 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Чачин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 4

Преишен идентификатор: 41112.12.172; 41112.12.171; 41112.12.170

Номер по предходен план: няма

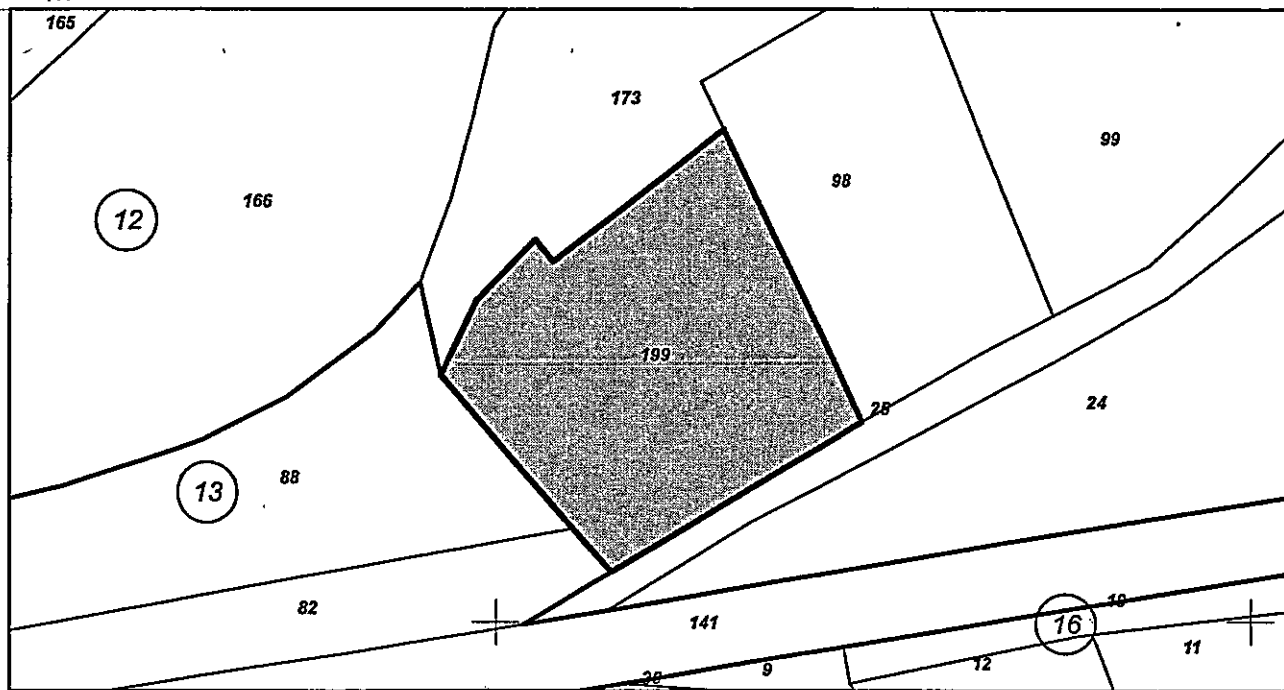
Собственици по данни от КРНИ:

1. БРАНИМИР ЦЕНКОВ ЙОРДАНОВ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт №162 том 1 рег:248 дело 140 от 26.01.2024г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Координатна система ККС2005



М 1:1500

Съседни 41112.13.88, 41112.13.82, 41112.12.25, 41112.12.98, 41112.12.173

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-98920-01.02.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-51887-30.01.2024 г.



Иван Ангел Младенов

Одобрявам:

.....
Председател на Общински съвет

ЗАДАНИЕ

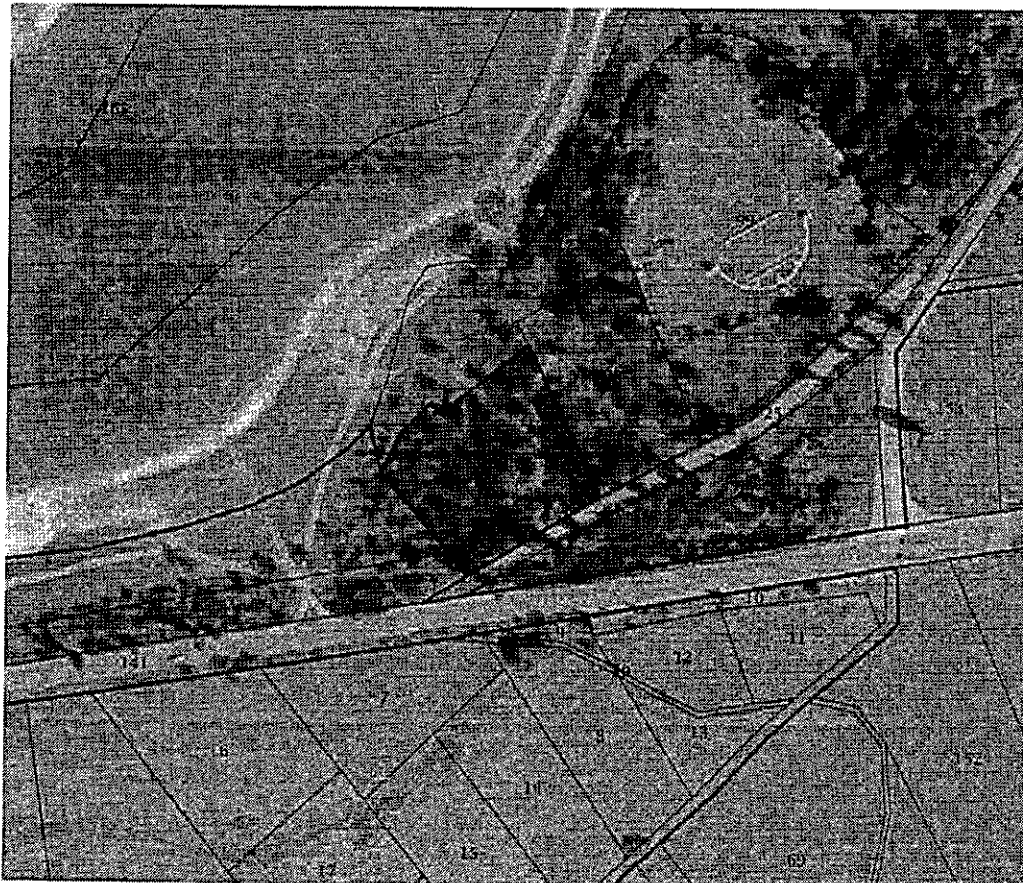
(на основание чл.125 от ЗУТ)

ОБЕКТ: За изработване на проект за частично изменение на Общия устройствен план на община Кюстендил, одобрен с Решение № 291 от 29.09.2016 год. от Протокол № 13 на Общински съвет – Кюстендил и проект за подробен устройствен план – План за застрояване за ПИ 41112.12.199 по КККР на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, м. „Модро поле”

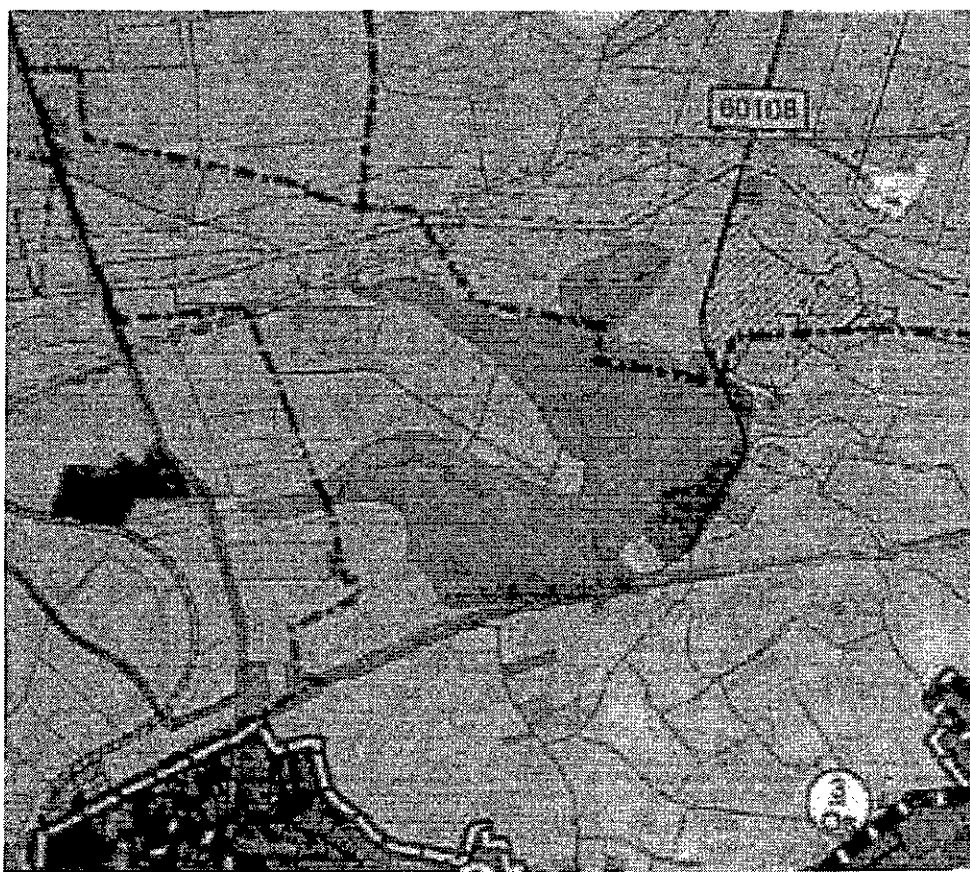
1. Съществуващо положение и действащи устройствени планове

Съгласно Нотариален акт № 16, том I, рег. № 329, дело № 13 и вписан в СВ с акт № 162, вх. рег. № 248, том I, дело № 140 от 26.01.2024 г., собственик на имоти с идентификатори 41112.12.170 и 41112.12.171, образуващи имот с идентификатор **41112.12.199 по КККР на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, м. „Модро поле”**, обект на проектите, е Бранимир Йорданов. Същият е и ВЪЗЛОЖИТЕЛ на настоящата разработка.

Имотът се намира в землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, м. „Модро поле”, до язовир „Дренов дол“. Площта на имота е 3954 кв.м. Начин на трайно ползване – *Нива*, категория на земята при неполивни условия – IV (четвърта), трайно предназначение на територията - Земеделска. За територията има одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри със заповед № РД-18-492 от 16.02.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК.



Съгласно действащия Общ устройствен план на община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение № 291 от 29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил, имота не попада в зона, предвидена за промяна на територията.



2. Необходимост от изработването на плана

Подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания. Предвижданията на подробните планове са задължителни за инвестиционното проектиране. В обхвата на разработката няма действащ ПУП, но имота граничи непосредствено до границата на язовир „Дренов дол“, който е подходящ за риболов и палатки.

Инвестиционното намерение е изграждане на **къмпинг**, състоящ се от 4 броя сгради тип „бунгало“, лятно барбекю и една жилищна сграда за собствено ползване, върху покрива на която ще бъдат поставени соларни панели за захранване на обекта с електрическа енергия.

В тази връзка е необходимо процедирането на подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) по реда на ЗУТ, с цел промяна на предназначението на поземлен имот с идентификатор 41112.12.199, м. „Модро поле“, гр. Кюстендил, община Кюстендил.

Съгласно 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 решение № 1001 по Протокол № 42 от 28.02.2019 год. на Общински съвет – Кюстендил е разрешено изготвянето на проект за изменение на действащия ОУП на

община Кюстендил и одобрява задание за проектиране, в което поземлен имот 41112.12.199 не е обект на разрешеното изменение, поради което е допустимо разрешаване изготвянето на проект за частично изменение на ОУП в обхвата на ПИ 41112.12.199, м. „Модро поле“, гр. Кюстендил, община Кюстендил.

3. Основания за изработване на двата плана

Основание за изработване на ПУП – ПЗ е чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, изменението на ОУП – чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ с оглед на настъпилите съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът, а именно:

- Собствеността на имота е променена и собственикът има желание да упражни правото си на собственост по различен начин от предвидения в ОУП на Община Кюстендил;

- Околната територия е подходяща за реализиране на инвестиционното намерение, тъй като и в момента язовир „Дренов дол“ се ползва за риболов, разполагат се палатки, има изградено стрелбище, а и през тази година Сдружение "Ловно-рибарско дружество "Елен“, проведе първата практическа част на обучението с мото "Детето - риболовец може и без дрога“.

- *Имота е единствен за Възложителя, той не притежава друг поземлен имот и това е единствената възможност за изграждане на собствена жилищна сграда и осъществяване на инвестиционното намерение, което е жизнено важно за него, тъй като тази дейност ще осигури необходимия му доход.* С допускането на промяната на земеделската земя при условията на ЗОЗЗ и по реда на ЗУТ няма да бъде нарушен чл.21 от Конституцията на Република България.

Настоящото задание цели прилагане на разпоредбата на чл. 134, ал. 3 от ЗУТ и разрешаване от Общински съвет – Кюстендил да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона.

4. Основни изисквания за изработване на проекта за частично изменение на ОУПОК и ПУП – ПЗ

Целта на ЧИОУПОК и ПУП – ПЗ е промяна предназначението на имот с идентификатор 41112.12.199 по КККР на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил от „нива“ във „вилна устройствена зона“, като:

- **Конкретизира предназначението и предвиди застрояване на ПИ**

С проект за подробен устройствен план – план за застрояване в обхват поземлен имот 41112.12.199, м. "Модро поле", гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, да се конкретизира предназначението на имота „за къмпинг-бунгала, лятно барбекю и жилищна сграда с покривни соларни панели“.

Видно от приложеното копие от ОУП, имота граничи през един имот с урбанизирана територия с устройствена зона за застрояване „Ов“.

ПИ да бъде с предназначение „за къмпинг-бунгала, лятно барбекю и жилищна сграда с покривни соларни панели“ и да се предвидят показатели на застрояване в съответствие с чл. 29 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от 22.12.2003 г. за „Вилна устройствена зона“, означена като (Ов)“ със следните показатели за застрояване:

- Плътност на застрояване (Пзастр.) –до 40%

- Интензивност на застрояване (Кинт) – до 0.8
- Минимална озеленена площ – до 40% като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност
- Кота корниз - 7 м
- Кота било – 10 м

Застрояването ще бъде свободно, същото ще се определи с ограничителна линия на застрояване, като се спазват изискванията за отстояние от страничните граници и от дъното на имотите съгласно чл. 34 от Закон за устройство на територията.

Къмпингът ще е от категория една звезда и ще отговаря на всички изисквания на Наредбата за категоризиране на средства за подслон, места за настаняване и заведенията за хранене и развлечения.

В зависимост от желанието на Възложителя, могат да се предвиждат и обекти от системата на допълващото застрояване и елементи на благоустрояването, които ще се детайлизират с отделен проект в т.ч. и за благоустройство и озеленяване.

• **Да се планират мрежите на техническата инфраструктура със схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ**

С план-схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура за задължителни и с тях се определят видът и техническите размери на мрежите и съоръженията. Основна предпоставка за устойчивото планиране на територията и набиране на изходни данни за изготвяне на инвестиционни проекти в последствие.

Достъпът до имота е осигурен от местен път с идентификатор 41112.12.25, който е Общинска публична собственост, с което е изпълнено условието на чл. 21, ал. 2 от ЗОЗЗ.

Водоснабдяването на обекта ще се реализира съгласно становище на „Кюстендилска вода“ ЕООД или чрез изграждане на сондаж. Отпадните води ще се отвеждат в бетонова изгребна яма.

5. Обем и съдържание на двата проекта

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“.*

Предвид горното, следва проектите да бъдат изготвени в обем и съдържание в съответствие с действащите нормативи за устройствено планиране, както следва:

- във фаза „Предварителен проект“:

• Текстови материали – обяснителна записка, съдържаща сравнителна таблица за променените показатели в обем и съдържание съгласно Наредба № 8, включително и правила и нормативи за прилагане на ИОУПОК;

• Графични материали:

✓ Предварителен проект за ЧИОУПОК – копие на действащия план с отразените изменения и с описания на всички административни актове за първоначалния

план и последвалите изменения, в обем и съдържание съгласно чл. 18, ал. 6 и Приложение № 1 към чл. 68, ал. 1 от Наредба № 8 в М 1:25 000;

✓ Приложимите схеми към ЧИОУПОК в М 1:50 000;

✓ Предварителен проект за ПУП – ПЗ, съгласно чл. 48 от Наредба № 8 в М 1:1000;

✓ Приложимите схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ в М 1:1000.

✓ Схемите и текстовите материали от одобрения ОУПОК, които не са в обхвата на проект за изменение, запазват действието си и се прилагат по сегашния ред.

- Във фаза „Окончателен проект“:

✓ Окончателните проекти за ЧИОУПОК и ПУП-ПЗ да съдържат текстовите и графичните материали на предварителния проект, коригирани и допълнени съобразно решенията на експертните съвети, проведените обществени обсъждания и становищата на заинтересованите централни и териториални администрации.

✓ Текстовите материали към предварителния проект се допълват с доклад за изпълнение на препоръките.

✓ Графичните материали към окончателния проект, към които има препоръки и бележки, следва да се изработят наново.

6. Срокове и етапи за изработване

- Етап 1 – изготвяне на предварителни проекти

- Етап 2 – приемане на проектите от ОБЕСУТ

- Етап 3 – организиране и провеждане на общественото обсъждане на ПП на ЧИОУПОК, като се разгласява мястото, датата и часа на провеждане с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други предварително оповестени обществено достъпни места в съответната територия - предмет на плана, и се публикува на интернет страницата на възложителя и на общината, в един национален всекидневник и в един местен вестник. На общественото обсъждане се води писмен протокол, създава се присъствен списък, аудио/видео запис и снимков материал.

- Етап 4 – съгласувателни процедури по ЗУТ, ЗОС, ЗТ, ЗГ и други приложими нормативи.

- Етап 5 – изпълнителя коригира и допълва ПП, съобразно решенията на експертните съвети, проведените обществени обсъждания и становищата на заинтересованите централни и териториални администрации. Предава окончателни проекти.

- Етап 6 – Изготвените ОП на ЧИОУПОК и ПУП-ПЗ се разглеждат и приемат от ОБЕСУТ-Кюстендил. При констатиране на несъответствие с нормативните по устройство на територията и изискванията към проекта в настоящото задание, общественото обсъждане и становищата по чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, ОБЕСУТ мотивирано връща проекта за коригиране.

- Етап 7 – Общият устройствен план се одобрява от общинския съвет. Решението на общинския съвет се изпраща в 7-дневен срок от приемането му на

областния управител, който може в 14-дневен срок от получаването да върне незаконосъобразното решение за ново обсъждане или да го оспори пред съответния административен съд при условията и по реда на чл. 45 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. Решението на общинския съвет се изпраща за обнародване в "Държавен вестник", ако не е върнато за ново обсъждане или не е оспорено пред съответния административен съд, а ако е оспорено - след приключване на съдебното производство.

- **Етап 8** – След приемането на проекта за ИОУПОК се предават 2 /два/ екземпляра на хартиен носител и един на електронен с нанесено решение на Общински съвет-Кюстендил. Актуализира се информационна система за приложение и поддържане на ОУПОК, обновява се сървърното приложение за Интернет достъп до данните от ОУПОК и изменението му. Одобреният общ устройствен план се публикува в интернет страницата на съответната община.

- **Етап 9** – Одобрява се проекта на ПУП-ПЗ и се процедира промяна на предназначението по ЗОЗЗ.

7. Общи условия и задължителни изходни данни за проектиране

- Преди започване на проектирането Възложителят представя копия от актуализиран кадастър, данни за устройствени схеми, данни за подземната инфраструктура, техническата инфраструктура, данни за санитарно-хигиенните условия и задължителни сервитути (ако има такива), обекти под контрол на различни ведомства, транспортно-комуникационни съоръжения, налични водопроводи, електропроводи, оптични кабели и др., изясняващи задачата и състоянието на специфични условия, от които зависи проекта. Представянето на тези данни и необходимите съгласувателни писма със заинтересованите ведомства е задължително условие за започване на проекта - проучвателните работи по ПУП-ПЗ и ЧИОУПОК.

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

- ✓ РИОСВ – София, клон Перник;
- ✓ РЗИ – Кюстендил;
- ✓ „Кюстендилска вода“ ООД, гр. Кюстендил;
- ✓ „ЕРМ Запад“ АД;
- ✓ ОД „Земеделие“ – Кюстендил;
- ✓ СГКК-Кюстендил

- Да се спазят изискванията на Закон за устройство на територията, Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Наредба № 2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, Наредба № РД-02-20-5 за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри и др. нормативни актове от българското законодателство, имащи отношение към това ниво на планиране.

- Проектът да бъде изработен върху актуална извадка от кадастралната карта и регулационния план на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил.

Да се проведе процедура по ЗОЗЗ за промяна предназначението на земята.

Възложител:

1. Бранимир в Йорданов.....

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

за ПУП - ПЗ (план за застрояване) за имот с идентификатор 41112.12.199, м. "Модро поле", по кадастралната карта на гр. Кюстендил, Община Кюстендил с отреждане "за къмпинг-бунгала, лятно барбекю и жилищна сграда с покривни соларни панели"

М 1:1000

Кадастрална координатна система 2005



ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ОТГОВОРНОСТ



арх. ЙОРДАНКА Х.
БОДЕНИНЧАРОВА-ПЕНЕВА

Per № 00461

дата: подпис:

Номер на квартал (масив, район)	Номер на поземлен имот и/или на УПИ	Площ на поземлен имот и/или на УПИ (кв.м.)	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м.)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване		
					задължителна	максимална	възможна "от-до"	плътност на застрояване[%]	К инт	мин. зелена площ [%]	свободно-е	свързано в два имота-д	свързано-с
12	199	3954	Ов	За къмпинг-бунгала, лятно барбекю и жил.сграда с покривни соларни панели		≤ 7		40%	0.8	40%	е		