



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. № 61-00-301/4 2025 г.

до 19.06.25

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КЮСТЕНДИЛ

За Яковичев

ХК по ЗЧД

19.06.2025г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ НИКОЛАЙ ДОЧЕВ – ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Относно: Разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план за регулация и застрояване (ПУП-ПР и ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.502.329 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. Кюстендил, местност „Прогон“, общ. Кюстендил.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №УТ-25-422/04.03.2025 г. от Сапо Боянов Кръстев с молба да получи разрешение за изработването на проект подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП — ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.502.329, местност „Прогон“ по КККР на землището гр. Кюстендил, одобрена със Заповед № РД-18-96/28.10.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявление с вх. УТ-25-422 от 04.03.2025 г. документация.

От приложеният нотариален вписан в Службата по вписванията под акт № 189, том 3, рег. № 1049, дело № 508 от 27.03.2015 г. е видно, че заявителят Сапо Боянов Кръстев е собственик на ПИ с идентификатор 41112.502.329, местност „Прогон“ по КККР на землището гр. Кюстендил и е възложител на проекта за ПУП-ПРЗ.

Съгласно скица № 15-142435-06.04.2015 г., издадена от СГКК — Кюстендил, ПИ с идентификатор 41112.502.329 местност „Прогон“ по КККР гр. Кюстендил е с площ 479 кв. м., с трайно предназначение на територията – земеделска, НТП — нива. Имотът не е застроен.

В предварителния проект за изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ПШОУПОК), 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 предимно производствена устройствена зона, означена като „Пп“.

От изток имота граничи с ПИ с идентификатор 41112.502.328, вид собственост: Общинска публична, вид територия: Урбанизирана, НТП: За площад, а от север граничи с ПИ с идентификатор 41112.502.87, вид собственост: Държавна публична, вид терито-

рия: Територия на транспорта, НТП: За линии на релсов транспорт. Достъпа до имота ще се осъществи през площада.

От представените задание и скица — предложение за изработване на проект за ПУП-ПР е видно, че се предлага образуване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) с проектен номер XIX-329 – За обществено обслужване, автомивка и сервиз, отреден за ПИ 41112.502.329 в кв. 2в по действащия регулационен план на гр. Кюстендил.

Със заданието и скицата — предложение за ПУП-ПЗ се определят ограничителните линии за застрояване като устройствените показатели и характеристики на застрояване са съобразени с изискванията на чл. 23, т.2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВ-ТУЗ за предимно производствена устройствена зона (Пп), с показатели и нормативи съгласно чл. 25, ал. 3 от Наредба № 7/22.12.2003 г.:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина – до 3 ет./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.

Предвид горното и на основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 5, ал. 2 във връзка с чл. 5, т. 11 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет — Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ и при мотиви, подробно изложени в докладната записка, предлагам Общински съвет - Кюстендил да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

Разрешава изработването на проект за ПУП — ПРЗ в обхвата на ПИ 41112.502.329, местност „Прогон“ по КKKP на гр. Кюстендил за образуване на нов УПИ XIX-329 – За обществено обслужване, автомивка и сервиз, отреден за ПИ 41112.502.329 в кв. 2в по действащия регулационен план на гр. Кюстендил.

Разрешава изработването на проект за ПУП-ПЗ в обхвата на новообразуван УПИ XIX-329 – За обществено обслужване, автомивка и сервиз в кв. 2 по регулационния план на гр. Кюстендил, за определяне ограничителните линии за застрояване, като устройствените показатели и характеристики са съобразени с изискванията на чл. 25 от Наредба

№ 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ за предимно производствена устройствена (Пп), както следва:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина – до 3 ет./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.

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. Скица – предложение за изменение на ПУП – ПРЗ;
2. Заявление с вх. №УТ-25-422/04.03.2025 г;
3. Удостоверение за проектен УПИ № УТ-25-182 издадено от Кмета на Община Кюстендил;
4. Удостоверение за устройствена зона с изх. №24-1333/22.08.2024 г., издадено от главния архитект на Община Кюстендил;
5. Скица №15-142435-06.04.2015 г. издадена от СГКК – Кюстендил;
6. Документ за 

С уважение,

НИКОЛАЙ ДОЧЕВ

За Кмет на Община Кюстендил

Съгласно Заповед № РД-00-3048/13.06.2025 г.

Вх. № 247-25-422/04.03.2025 г.техническа услуга - такса 150 лв.
/срок за изпълнение 30 дни/ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛинж. Р. Димитрова
05.03.2025 г.**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: Само Крестев
(три имена/наименование на заявителя)

ЕГН (ЕИК): тел.: e-mail:

с постоянен адрес (седалище) гр. Кюстендил
(област, община, населено място, ж.к., бул./ул., блок №, вх., ет., ап.)ул. ... № 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/ ПЧ 41112.502329
за обществено съслужване, автомобили и сервиз.
в гр. (с) Кюстендил - м. Тракия 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
04.03.2025 г.

С уважение:



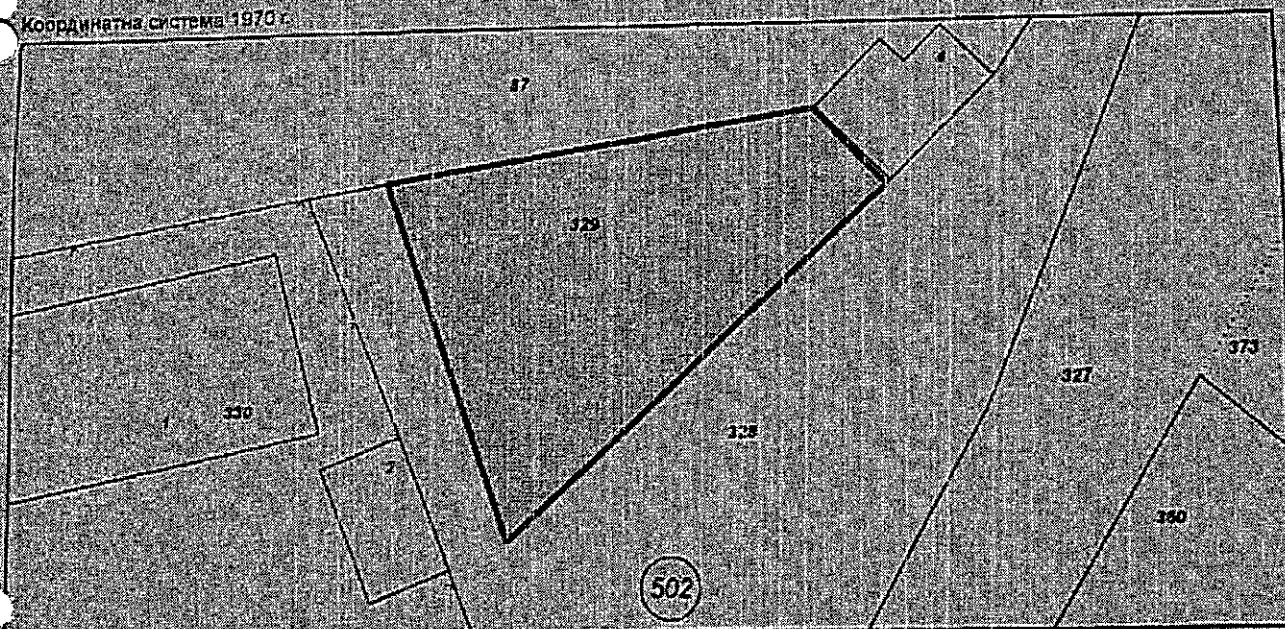
АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. КЮСТЕНДИЛ
2500 ПОШЕНСКА КУТИЯ 30, УЛ. "ГОРОЦВЕТНА" №43, 078/551427
kjuslendil@cadastre.bg, БУЛСТАТ: 130352903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-142435-06.04.2015 г.

Поземлен имот с идентификатор 41112.502.329

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 със заповед: няма издадена заповед за изменение в ИККР
Адрес на поземления имот: гр. Кюстендил, п.к. 2500, местност ПРОГОНА
Площ: 479 кв.м
Трайно предназначение на територията: Земеделска
Начин на трайно ползване: Нива
Стар идентификатор: няма
Номерло предходен план: 018262

Координатна система 1970 г.



М 1:500

Съсед: 41112.502.328, 41112.502.87

Собственици:

1. САСО [REDACTED] КРЪСТЕВ

Ид. част 1/1, площ 479 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 189 том 3 рег. 1049 дело 508 от 27.03.2015 г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Носители на други вещни права:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

Скица № 15-142435-06.04.2015 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-953-14-03.04.2015 г.

[REDACTED]
(инж. ЗДРАВКА РАДЕВА)

Внесение по ЗДТ
Судья по запискам
Вх. Рес. № 1689 от 27.2.19
Акт № 1689 том 3 дело № 1689-16 Г.
Партбил. книга : 1689-16
Такса за списание по ЗДТ : 16 лр.
Кв. № : от : Г.
Судья по запискам
[Redacted]

ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 1125 том I рег. № 19913 дело № 102 2015 год

Днес [] март две хиляди и петнадесета година, при мен,
ЕВГЕНИ ПАВЛОВ – НОТАРИУС, с регистрационен номер 138 по регистъра на Но-
тариалната камара, в район на действие Районен съд гр. Кюстендил, в кантората ми в гр.
Кюстендил, се явиха Даниела Олегова Филипова от гр. Кюстендил притежаваща л.к №
643585108/17.01.2012 г. МВР Кюстендил, ЕГН [] като майка и законен пред-
ставител на малолетната си дъщеря РОКСАНА [] СТОЯНОВА от гр. Кюс-
тендил, ЕГН [] и с разрешение на Кюстендилски районен съд по гр. д № 358/
2013 г. с Решение от 12.03.2013 г., ОЛЕГ [] СТОЯНОВ от гр. Кюстендил, при-
тежаваш л.к № [] /10.08.2011 г. мвр. Кюстендил, ЕГН [] действащ
лично и със съгласието на своята майка и законен представител Даниела []
Филипова и с разрешение на Кюстендилски районен съд по гр. д № [] 3 г. с
Решение от 12.03.2013 г. и САШО [] КРЪСТЕВ от гр. Кюстендил, притежаваш
л.к № [] г. МВР Кюстендил, ЕГН [] и след като се уверих
в тяхната самоличност от личните им карти, дееспособност и представителна власт,
същите ми заявиха, че сключват следния договор: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1. РОКСАНА [] СТОЯНОВА чрез своята майка и законен представител
Даниела Олегова Филипова и с разрешение на КРС и ОЛЕГ [] СТОЯНОВ
със съгласието на своята майка и законен представител и с разрешение на КРС,
ПРОДАВАТ на САШО [] КРЪСТЕВ, следния свой собствен недвижим
имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 41112.502.329 (четири едно едно едно две
точка пет нула две точка три две девет) по кадастралната карта и кадастралните ре-
гистри, одобрени със Заповед № РД-18-96/28.10.2008 г. на изп. директор на АГКК с ад-
рес на поземления имот гр. КЮСТЕНДИЛ, л.к 2500, местност ПРОГОНА*, целият с
площ от 479 кв.м./четирисотин седемдесет и девет кв.метра/, по документ за собстве-
ност 555 кв.м., с трайно предназначение на територията земеделска, с начин на трайно
ползване НИША, шеста категория, номер по предходен план 018262, при съседни на
поземления имот: 41112.502.328 и 41112.502.67, за СУМАТА от 100 лв. (сто лева),
която сума продаваните, лично и законен представител, заявиха, че са получили от
купувача изцяло и в брой, при подписването на този договор. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2. Купувачът, САШО [] КРЪСТЕВ заяви, че е съгласен и купува от РОКСАНА
[] СТОЯНОВА и ОЛЕГ [] СТОЯНОВ списания в т. 1 от този дого-

възможност за смяна на предназначението от земеделска земя в урбанизирана територия, означена на графичната част като „2Пп“ т.е. за територии с допустима промяна на предназначението за предимно производствена устройствена зона.

Във връзка с горното и на основание чл. 5, ал. 3 от Закона за устройство на територията, Общия устройствен план на Община Кюстендил, одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. от Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, чл. 25 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, издавам настоящото

УДОСТОВЕРЕНИЕ,

в уверение на това че:

за територията на поземлен имот с идентификатор 41112.502.329, местност „Прогоня“ по КKKP на землището на гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, предвиждането на ОУПОК допуска територията да се промени от земеделска земя в неземеделска – „Предимно производствена зона” (Пп), със следните устройствени показатели и характеристики на застрояване:

- Начин на застрояване - свободно (е);
- Максимална етажност /височина/ - до 3 ет. /до 10 м./;
- Плътност на застрояване - до 80%
- Интензивност на застрояване (Кинт.) - до 2,5;
- Озеленена площ - мин. 20% като една трета трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

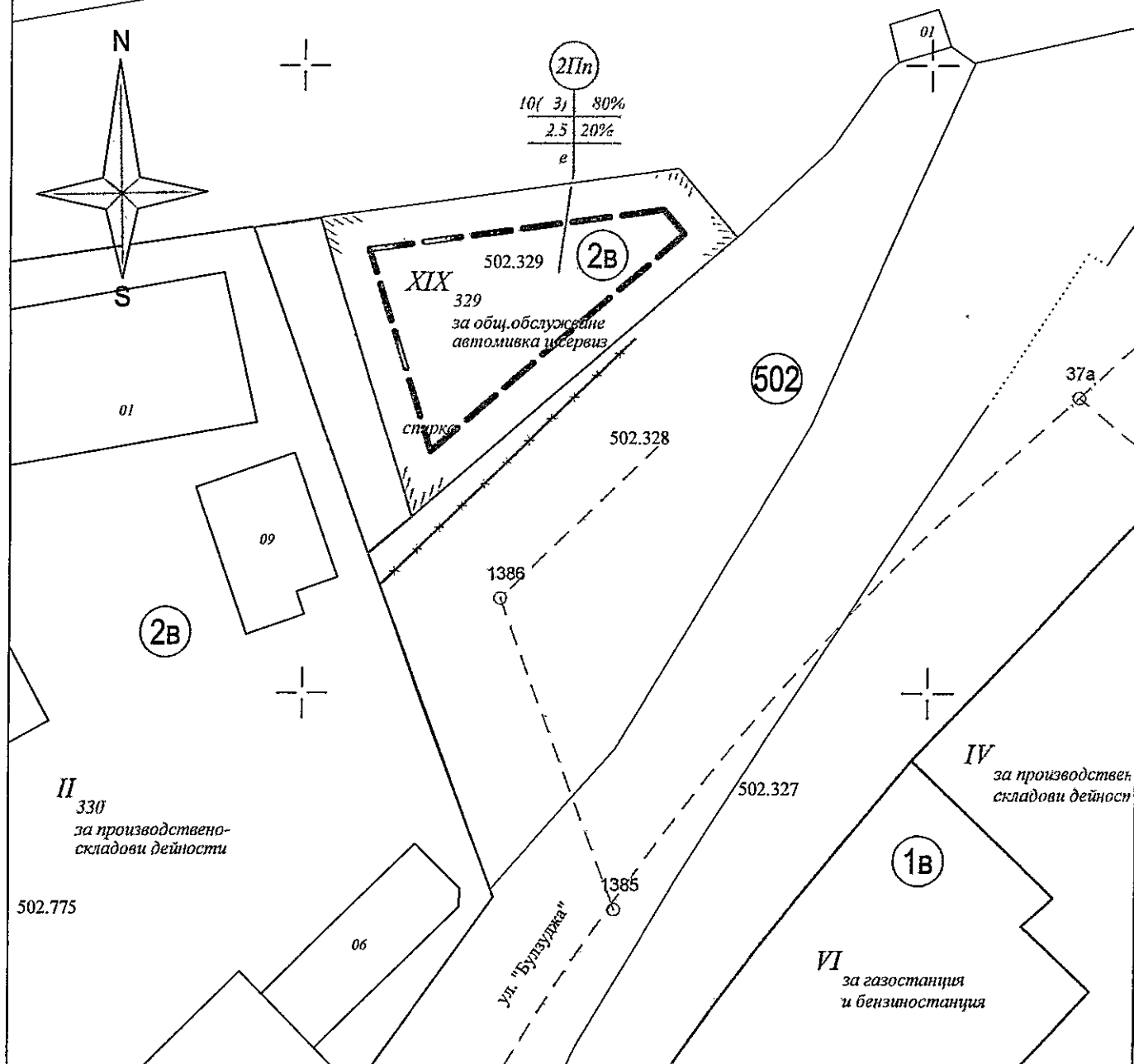
АРХ. ТЕОДОР ИЛИЕВ

Главен архитект на Община *Кюстендил*

СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

за изменение на плана за регулация и застрояване на гр. Кюстендеил, община Кюстендил, в обхвата на ПИ 41112.502.329 по кадастралната карта на гр. Кюстендил и създаване на нов УПИ XIX-329 "за обществено обслужване, автомивка и сервиз", квартал 2в по плана за регулация на гр. Кюстендил на основание чл.134 ал.2 т.2 и т.6 от ЗУТ
М 1:500

координатна с-ма ККС2005



Площи:

- площ на имот 41112.502.329 по кадастрална карта - 479 кв.м.
- площ на новообразуван УПИ XIX-329 "за общ. обслужване, автомивка и сервиз", квартал 2в - 479 кв.м.

Номер на квартал	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.)			Градоустойствени параметри			Начин на застрояване		
					защителна	максимална	възможна "от-до"	плътност на застрояване [%]	К инт	мин. зелена площ [%]	свободно-е	свързано в два имота-д	свързано-с
2в	XIX	479	2Пп	за обществено обслужване, автомивка и сервиз		<10 (<3)		<80%	<2.5	20%	X		



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изм. № УТ-25-182

.....*25*.....02.2025 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Община Кюстендил, на основание чл. 10, ал. 1 от Наредба №15 от 23.07.2001 г. за структурирането и съдържанието на идентификатора на недвижимите имоти в кадастъра, удостоверява, че по регулационния план на гр. Кюстендил - одобрен със Заповед №471/06.06.2003 г. поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.502.329 в обхвата на кв. 2В е определен следният проектен урегулиран поземлен имот (УПИ):

УПИ XIX по ПУП-ПР на гр. Кюстендил, кв. 2В.

Удостоверението се издава по повод на подаденото от Сашо Кръстев
заявление вх. №УТ-25-182/30.01.2025 г.

инж. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил

Одобрявам:

.....
.....

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП-ПРЗ

(на основание чл.125 от ЗУТ)

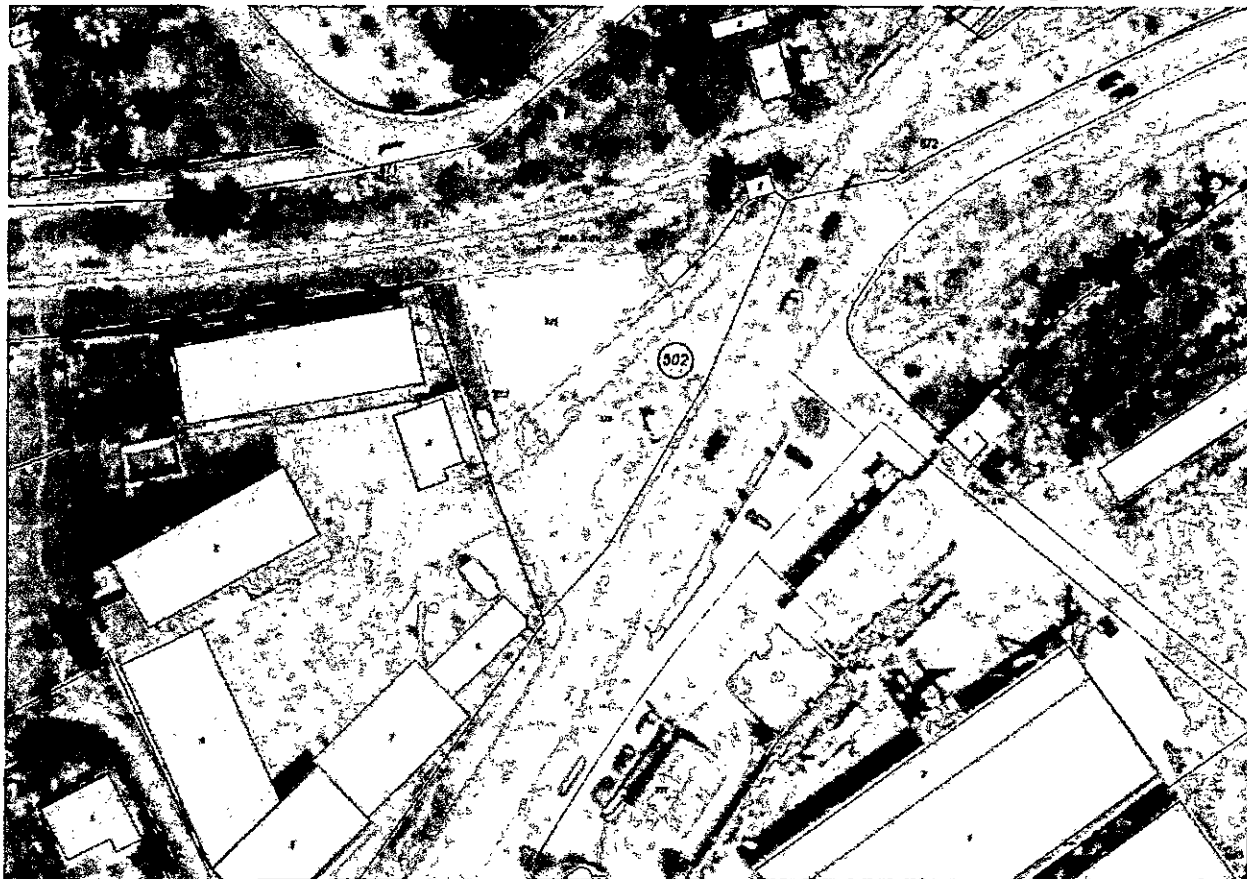
ОБЕКТ: План за регулация и застрояване за ПИ 41112.502.329 по КККР
на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, м. "Прогона"

Цел на проекта

Проектът за ПУП - ПРЗ на горепосоченият имот следва да създаде оптимални условия за осъществяване на инвестиционните намерения на собственика, а именно – изграждане на обект за обществено обслужване, автомивка и сервиз.

Данни за имота

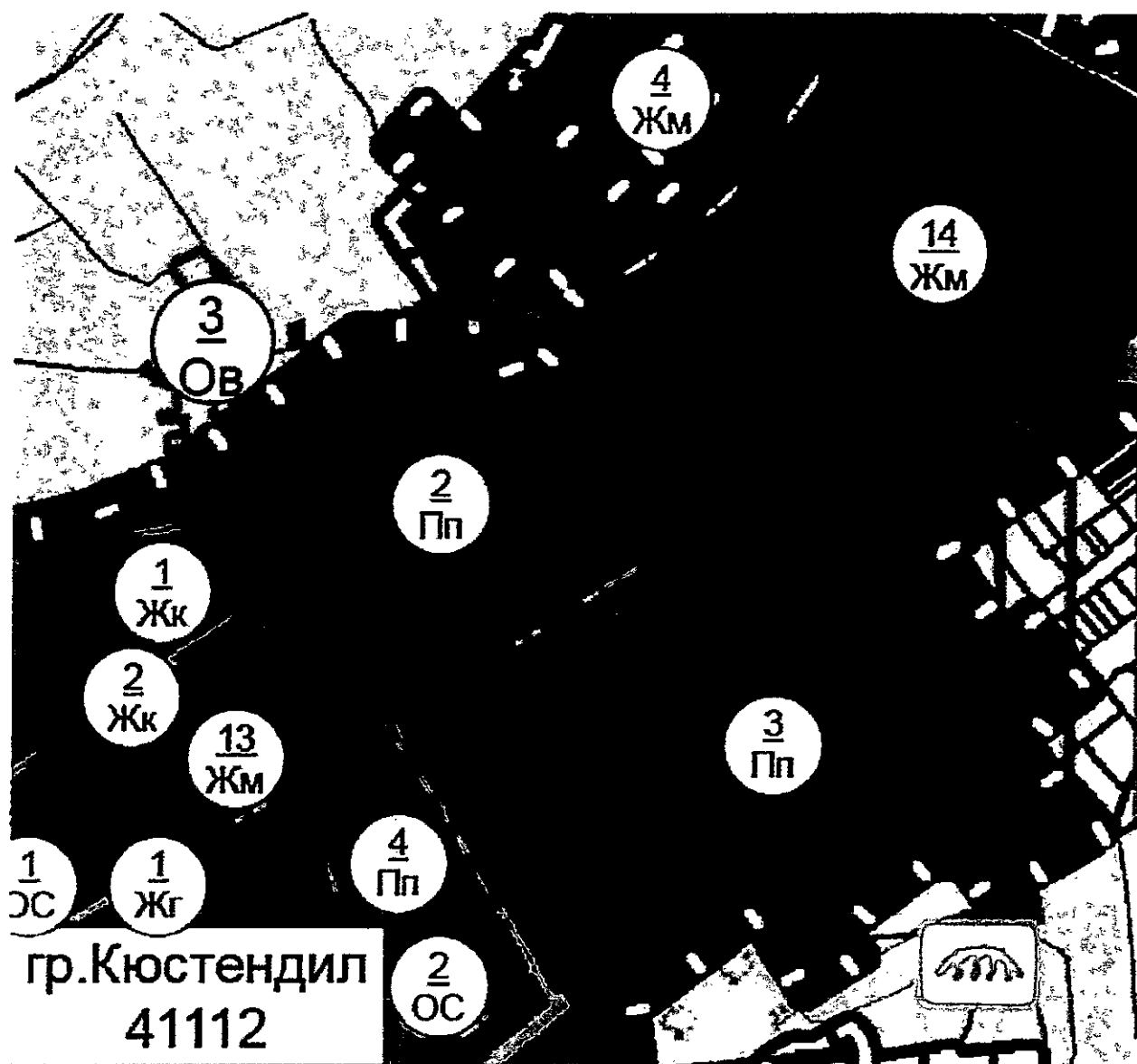
Имотът се намира в землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, м. "Прогона", до строително-регулационната граница на селото, до квартал 2в и срещу квартал 1в по действащия план за регулация, одобрен със заповед № 375 от 29.03.1999 год. и изменен със заповед № РД-00-233 от 27.03.2017 год. на Кмета на Община Кюстендил. Площта на имота е 479 кв.м. Начин на трайно ползване – *Нива*, трайно предназначение на територията - Земеделска. За територията има одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри със заповед № РД-18-96 от 28.10.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК.



Съгласно Нотариален акт № 125, том. I, рег. № 913, дело 108 и вписан в СВ с акт № 189, вх. рег. № 1049, том III, дело № 508 от 27.03.2015 г., собственик на имота е Сашо Боянов Кръстев. Същият е и ВЪЗЛОЖИТЕЛ на настоящата разработка.

Съгласно действащия Общ устройствен план на община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение № 291 от 29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил, имота попада в територия с общо предназначение „зеделска“ и се предвижда възможност за смяна на предназначението от зеделска земя в урбанизирана територия означена на графиката като „2Пп“, т.е. за територии с допустима промяна на предназначението за предимно производствена устройствена зона със следните показатели за застрояване:

1. Начин на застрояване – свободно (е);
2. Максимална височина – до 3 ет./до 10 м./;
3. Плътност на застрояване (Пзастр.) – до 80%;
4. Минимална озеленена площ – до 20%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност;
5. Интензивност на застрояване (Кинт) – до 2.5.



Достъпът до имота е осигурен улица с OT1385-OT1386 от действащия регулационен план на гр. Кюстендил, който е Общинска публична собственост.

Изходни данни

1. Задание за проектиране;
2. Документи за собственост;
3. Скица на имота, издадена от СГКК - Кюстендил;
4. Копие от регулационния план на гр. Кюстендил.

Обхват на задачата

Да се изработи проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване в обхват поземлен имот 41112.502.329, м. “Прогоня”, гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, като се проектира нов УПИ XIX-329”за обществено обслужване, автомивка и сервис“ в квартал 2в по действащ регулационен план на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил. Новопроектирания УПИ да бъде по имотните граници на ПИ с идентификатор 41112.502.329.

Да се изработи план за застрояване на новопроектирания УПИ, като застрояването да бъде определено с линии 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. Параметрите на застрояване да са съгласно ОУП.

Необходимо е да се планират мрежите на техническата инфраструктура със схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. План-схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура са 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. Водоснабдяването и канализацията на обекта ще бъде свързано с водопроводната и канализационна мрежа на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил.

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

Изисквания към проекта

1. Проекта да се съобрази с действащите териториално-устройствени, хигиенни и противопожарни норми.
2. Да бъде изработен съгласно изискванията на ЗУТ и Наредба №8 за ОСУСП.
3. Проекта да бъде изработен върху комбинирана извадка от цифров модел от кадастралната карта на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил и действащ РП на селото

Фази на проектиране

Проектът за ПУП да се изготви във фаза „окончателен проект“.

Срок на проектиране

Проектът за ПУП да се изготви в срок от 30 дни след получаване на заповед за разрешение за изработване от Главния архитект на гр. Кюстендил.

Възложител:

1. Сашо Кръстев.



Изх. №УТ-24-1333
.....08.2024 г.

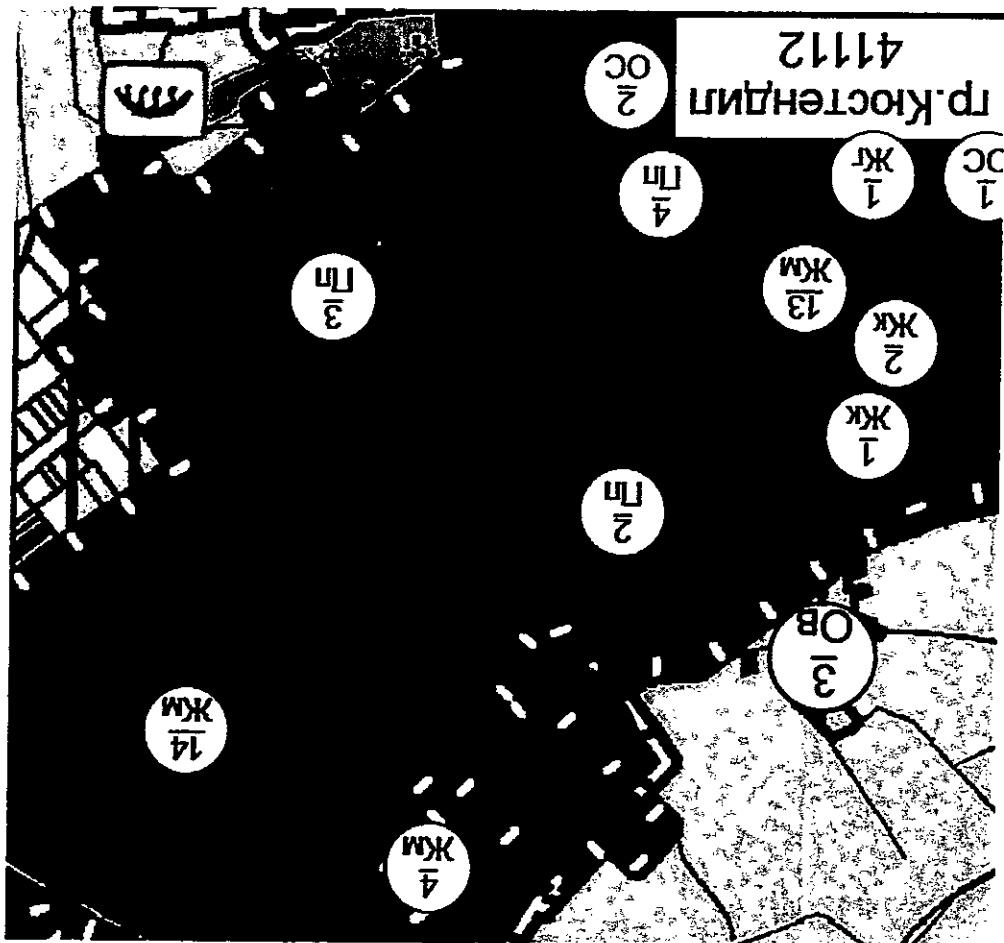
УДОСТОВЕРЕНИЕ

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №УТ-24-1333/13.08.2024 г. от Сашо Боянов Кръстев, за издаване на удостоверение по чл. 40, ал. 6 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ПЗЗОЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.502.329, местност „Прото̀на“ по кадастралната карта и кадастралните перистри (ККР) на землището на гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/18.10.2008 г. на изпълнителния директор на АЛТК.

Видно от скица с №15-142435-06.04.2015 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър - гр. Кюстендил е, че имота е с трайно предназначение на територията - земеделска, НТИ: нива, с площ 479 кв. м.

Действащият общ устройствен план за територията на общ. Кюстендил е одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил и за горепосочената територия в граfiчната му част е образувано следното:

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



Съгласно граfiчните и текстовите материали на ОУПОК, поземлен имот с идентификатор 41112.502.329, местност „Прото̀на“ по ККР на землището на гр. Кюстендил, попада в територия с общо предназначение „земеделска“ и се предвижда