



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изм. № 01-00-3034
ДО 15.04.2025
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

За становище
НК по ЗЗ
14.04.2025

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Относно Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.50.220, местност „Въртешево“ по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на гр. Кюстендил, общ. 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. №94-00-3815/23.06.2025 г. от Илия . . . Илиев, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.50.220, местност „Въртешево“ по КККР на гр. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, с цел реализиране на инвестиционно намерение - застрояване на жилищна сграда.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявлението документация.

Искането е подадено от лице по чл. 124а, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) Илия . . . Илиев, който е собственик на ПИ с идентификатор 41112.50.220, местност „Въртешево“ по КККР, на гр. Кюстендил, съгласно представения нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписвания с акт №150, том II, дело № 313, вх. рег. № 585/27.02.2025 г.

Съгласно скица №15-386185-07.03.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 41112.50.220, местност „Въртешево“ по КККР, на гр. Кюстендил е с площ 1300 кв. м, с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е шеста.

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

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 и същия предвижда устройствена зона на застрояване „11Смф*“ (новопредвидена устройствена зона, предмет на Изменението на ОУПО). 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

„Жм“ и „Пп“, при спазване на устройствени показатели в чл. 3, ал. 3 от Правилата и нормативите на ИОУПО Кюстендил и санитарно-екологичните изисквания.

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 от ПИ с идентификатор 41112.50.131 по КККР, вид собственост - Общинска частна, вид територия – Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

За горещитираният ПИ, изменението е допустимо, тъй като в заданието по чл. 125 от ЗУТ, възложителя е обосновал необходимостта му - за изграждане на жилищна сграда.

Електрозахранването, отвеждане на отпадъчните води и водоснабдяването на обекта ще се извършат от съществуващ електропровод и ВИК мрежа, находящи се в непосредствена близост до имота в урбанизираната територия.

Присъединяването на имота към експлоатационните дружества е предмет на други проучвания и разработка.

През имота минава въздушна електропроводна линия 110 kV.

Минимални размери на сервитутните зони за линейни енергийни обекти за пренос и разпределение на електрическа енергия, за които са възникнали сервитути по силата на Закона за енергетиката и енергийната ефективност, съгласно § 26 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за енергетиката посочени в Наредба № 5 към чл. 7, ал. 3, т. 5 за 110 kV - по 14 m от оста на ВЕ;

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на имота от земеделска в урбанизирана територия, във връзка с чл. 9, ал. 2 от ЗУТ.

Представено е Задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ за проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.50.220, местност „Въртешево“ по КККР, на гр. Кюстендил, предвиждащ устройване на териториално-устройствената зона съгласно ОУПОК (ППИОУПОК) от разновидност смесена устройствена зона на застрояване, означена като „Смф*, с пределно допустими показатели по чл. 3, ал. 3 от Правилата и нормативите на ИОУПОК, както следва:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина /кота корниз / - до 3 ет. /до 10 м./;
- плътност на застрояване - до 60%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 1,2;
- минимална озеленена площ - 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- конкретно предназначение на поземления имот - за жилищно застрояване;

Със Заявлението са представени задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ за ПУП-ПЗ, опорен план, документ за собственост, скица №15-386185-07.03.2025 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил и удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-25-1155/11.06.2025 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 в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.50.220, местност „Въртешево“ 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 разпоредбата 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 поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.50.220, местност „Въртешево“ по КККР на гр. Кюстендил, предвиждащ промяна на предназначението на имота от земеделска в урбанизирана територия, предвиждащ устройване на териториално-устройствената зона за смесена устройствена зона, означена като „Смф*“, с пределно допустими устройствени показатели, както следва:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина /кота корниз / - до 3 ет. /до 10 м./;
- плътност на застрояване - до 60%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 1,2;
- минимална озеленена площ - 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- с конкретно предназначение – за жилищно застрояване;

С придружаващата го план-схема за електроснабдяване, водоснабдяване, санитарно-хигиенна обстановка и комуникационно-транспортен план предвид изискванията на чл. 60 от ЗУТ

и одобрява заданието за проектиране по чл. 125 от ЗУТ.

На основание чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, проектът ПУП-ПЗ да се съгласува с РИОСВ – София, експлоатационните дружества: БТК - ЕАД, „ЕРМ Запад“ ЕАД, „РЗИ“ – Кюстендил, „Кабел САТ-Запад“ ООД и "Кюстендилска вода" ЕООД.

Приложения:

1. Заявление с вх. №94-00-3815/23.06.2025 г. от Илия Илиев – копие;
2. Документи за собственост – копие;
3. Скица №15-386185-07.03.2025 г., издадена от СГКК – Кюстендил;
4. Задание за проектиране на основание чл. 125 от ЗУТ с опорен план;

С уважение,

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

инж. Лазов

ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ
П.код 2500 Кюстендил
площад "ВЕЛБЪЖД" №1
Регистрационен индекс и дата
94-00-3815/23.06.25г.

Марк Илиев
инж. Харизанова
24.06.2025г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план – план за
застрояване по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ

от Илия Илиев, ЕГН _____ с постоянен адрес: гр. София,
притежаващ л.к. № _____ МВР София, 2,
чрез упълномощеното лице Емилия Харизанова-Димитрова с ЕГН _____
, за връзка: тел. _____

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ,

Моля да разгледате приложеното задание за проектиране и да предложите на Общински съвет Кюстендил да разреши изработването на проект на ПУП-ПЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 41112.50.220 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. Кюстендил, махала „Въртешево“.

Приложения:

1. Документ за собственост;
2. Скица на имота;
3. Задание по чл. 125 от ЗУТ;
4. Опорен план;
5. Пълномощно с рег. №3574 от 12.05.2025 г. при Лилия Христова, нотариус в район РС Кюстендил с рег. №589 на нотариалната камара

С уважение,

.....
/Емилия Харизанова-Димитрова/

enikita@gmail.bg

Нотариална такса по ЗННД Удостоверение Материален интерес 400,00 лв. Пропорц. такса: _____ лв. Обикн. такса: _____ лв. Доп. такса: _____ лв. Всичко: _____ лв. Сметка № _____ Кв. № _____ от _____ 2025г.	Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията Вх. рег. № <u>585</u> от <u>27.02.</u> 2025г. Акт № <u>150</u> том <u>11</u> дело № <u>393</u> /2025г. Партидна книга: том <u>107352</u> стр. _____ Такса за вписване по ЗДТ: _____ кв. № _____ от _____ СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
---	--

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко – продажба на недвижим имот

№ 89 том I рег. № 1706 дело № 59 от 2025 г.

Днес – 27.02.2025г. /двадесет и седми февруари две хиляди двадесет и пета година/, при мен – НАТАЛИЯ СТОИЧКОВ – помощник – нотариус по заместване при нотариус с рег. № 586 по Регистъра на НК на РБългария - ЛИЛИЯ ХРИСТОВА, и с район на действие РС - Кюстендил, в кантората ми в град Кюстендил, ул. „Капанска” 2, се явиха лицата: КРАСИМИР ИВАНОВ, ЕГН _____, с постоянен адрес гр. София, _____, притежаващ лична карта № _____

г. от МВР София и АНДРЕЙ ИВАНОВ, ЕГН _____, с постоянен адрес с. Раненци, общ. Кюстендил, _____, притежаващ лична карта № _____ г. от МВР Кюстендил, от една страна като ПРОДАВАЧИ и ИЛИЯ ИЛИЕВ, ЕГН _____, с постоянен адрес гр. София, _____, притежаващ лична карта № _____ г. от МВР София, от друга страна като КУПУВАЧ, и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че са сключили помежду си договор за следното: -----

----- I. КРАСИМИР ИВАНОВ и АНДРЕЙ ИВАНОВ продават на ИЛИЯ ИЛИЕВ съсобствения си недвижим имот, лично имущество за първия продавач, по смисъла на чл. 22, ал. 1 от СК, придобит по наследство от общия им наследодател Александър Гогов, ЕГН _____ починал на _____, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 41112.50.220 /земище – четиридесет и една хиляда сто и дванадесет, кадастрален район- петдесет, поземлен имот – двеста и двадесет/ по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед РД –18–96/ 28.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастрални регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на имота: гр. Кюстендил, местност ВЪРТЕШЕВО, с площ 1300 кв.м. /хиляда и триста квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 6 (шеста), предишен идентификатор: 41112.50.130, номер по предходен план: 050130, при съсед: 41112.50.130; 41112.50.82 и 41112.50.131, за продажна цена в размер на 400,00 лв. /четиристотин лева/, която сума купувачът е изплатил на продавачите изцяло и в брой, преди подписване на настоящия договор. -----

----- II. Текущата пазарна цена на имота е 390,00 лева (триста и деветдесет лева), съгласно Експертна оценка на земеделска земя, издадена на 25.02.2025г. от Екатерина Златанова – лицензиран оценител. -----

----- III. ИЛИЯ ИЛИЕВ купува от КРАСИМИР ИВАНОВ и АНДРЕЙ ИВАНОВ недвижимия имот, подробно описан в пункт I – ви от този нотариален акт за там упоменатата сума и начин на плащане. -----

Верно с оригинала

----- IV. Продавачите **КРАСИМИР**) **ИВАНОВ** и **АНДРЕЙ**

ИВАНОВ 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, декларира, че сумата посочена в пункт I- ви от настоящия договор, е действително уговореното плащане по сделката. -----

----- След като се убеди, че продавачите са съсобственици на продаваемия се имот и че са изпълнени особените изисквания на законите, съставих този нотариален акт, който прочетох на страните и след като те го одобриха, се подписа от тях и от мен – помощник – нотариуса по заместване. -----

----- При съставяне на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на законите: 1./ Решение № 40-41301Я за възстановяване правото на собственост на земеделски земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на гр. Кюстендил, с ЕКАТТЕ 41112, община Кюстендил от 23.02.2024г. от ОСЗ Кюстендил; 2./ Скица № 15-334123-02.04.2024г. на СГКК Кюстендил; 3./ Експертна оценка на земеделска земя, издадена на 25.02.2025г. от Екатерина Златанова – лицензиран оценител; 4./ Удостоверение за наследници изх. № 003 от 26.01.2023г., презаверено на 21.02.2025г., издадено от кметски наместник на с. Раненци, Община Кюстендил; 5./ Справка по чл. 74, ал. 2, т. 1 от ДОПК – 2 бр.; 6./ Декларация по чл. 25, ал. 8 ЗННД – 3 бр; 7./ Декларации по ЗМИП и ЗСПЗЗ; 8./ Квитанции за внесени държавни и нотариални такси. -----

ПРОДАВАЧИ:

..... *Красимир* , *Иванов*

..... *Андрей* , *Иванов*

КУПУВАЧ:

..... *Илия* *Илия*

ПОМОЩНИК – НОТАРИУС ПО ЗАМЕСТВАНЕ:





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Сотия 1618, кв.Панора, ул.Мусала №1
тел: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
AGAD@CADASTRE.BG, WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-386185-07.03.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 41112.50.220

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил, 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 извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: няма данни

Местност: "ВЪРТЕШЕВО"

Площ: 1300 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

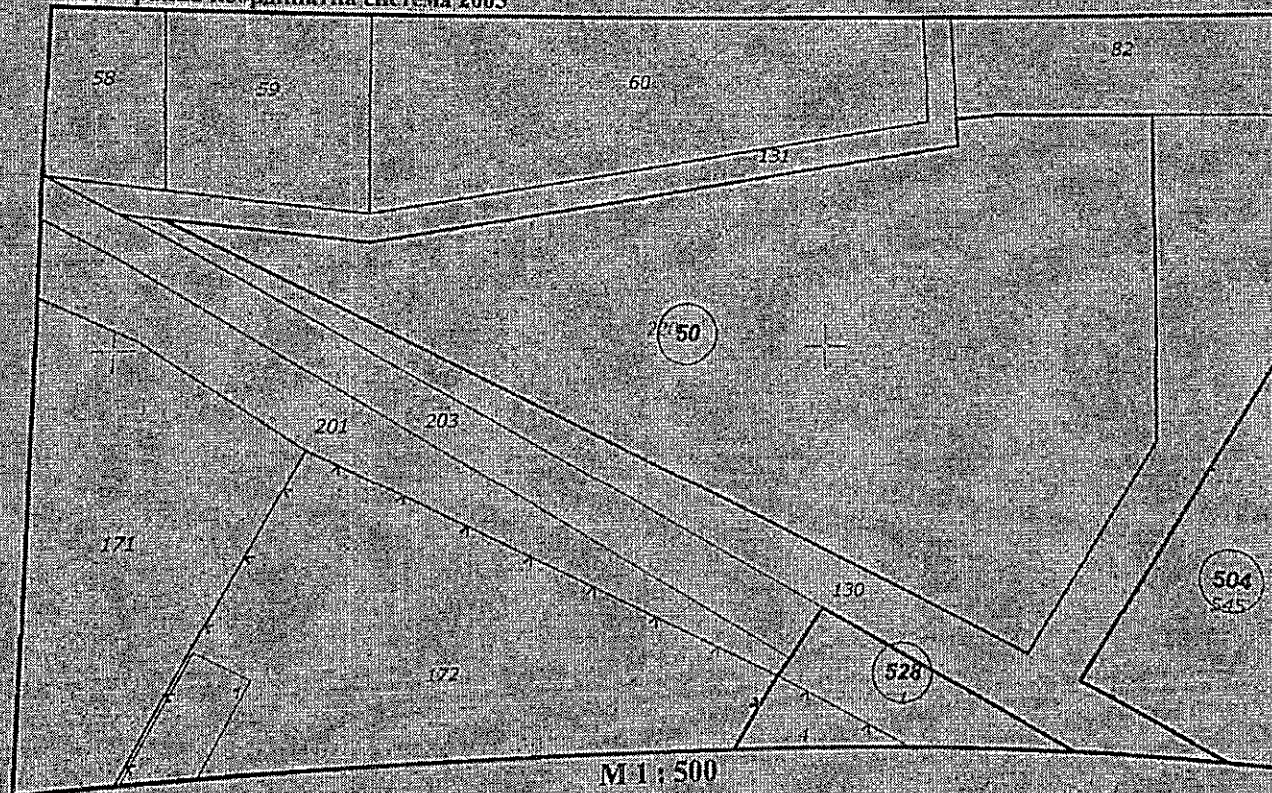
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 6

Предишен идентификатор: 41112.50.130

Номер от предходен план: 050130

Кадастрална координатна система 2005



Съседи: 41112.50.130, 41112.50.131, 41112.50.82

Скица №15-386185-07.03.2025 г.,
изготвена въз основа на
Заповед №01-172289-04.03.2025 г.



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Смет 1813, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс 02/955 53 33
AGAD@CADASTRE.BG WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

ИЛИЯ [REDACTED] ИЛИЕВ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 150, том 2, рег. 585, дело 313 от 27.02.2025г., вписан в Служба по
вписванията гр.Кюстендил

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни



ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: [REDACTED]

Дата: 10.03.2025г. Подпис: [REDACTED]

Скрит №15-386185-07.03.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-172289-04.03.2025 г.
Код за достъп: 9Febc81ee47

CN=eng Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
07.03.2025 16:46:34

Одобрявам:.....

/Председател на ОС - Кюстендил/

ЗАДАНИЕ

ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП-ПЗ)

за промяна на предназначението на имота от земеделска в
урбанизирана територия – жилищно застрояване с малка височина (Жм)
в обхвата на ПИ 41112.50.220 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-
96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в общ.
Кюстендил, землище на гр. Кюстендил, м. Върташево,

1. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ И УСТРОЙСТВОТО НА СЪОТВЕТНАТА ТЕРИТОРИЯ

Поземлен имот с идентификатор 41112.50.220 по кадастралната карта и
кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на
изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. Кюстендил, махала „Въртешево“ е
с трайно предназначение на територията: „Земеделска“, НТП: „Нива“, с площ 1300 кв.
м, категорията на земята е шеста, със стар номер 050130, при граници и съседи на
имота: 41112.50.82, 41112.50.130, 41112.50.131. Той е **собственост на Илия
Георгиев Илиев**, съгласно нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот
№89, том I, рег. №1706/27.02.2025 г., дело 59/2025 г., вписан в Службата по вписвания
под акт №150, том II, дело №313, вх. рег. №585 от 27.02.2025 г.

За имотът е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор
41112.50.131 по КККР /селскостопански път/ и улица с о. т. от 1810 до о. т. 1812 от
регулационния план на гр. Кюстендил, с което е изпълнено условието на чл. 21, ал.
2 от ЗОЗЗ и чл. 60, ал. 2 от ЗУТ.

През имота минава въздушна електропроводна линия 110 kV.

Минимални размери на сервитутните зони за линейни енергийни обекти за пренос и разпределение на електрическа енергия, за които са възникнали сервитути, съгласно §26 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за енергетиката са посочени в приложение №5 към чл. 7, ал. 3, т. 5 от Заключителните разпоредби от Наредбата №16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, при трасе през населени места и селищни образувания е 110 kV - по 14 m от оста на въздушния електропровод (ВЕ).

Териториален обхват на проекта за ПУП-ПЗ: територията на ПИ 41112.50.220 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в общ. Кюстендил, землище на гр. Кюстендил, м. Върташево.

За обхвата на проекта **Илия Георгиев Илиев** е лице по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

Фиг. №2: Извадка от КККР

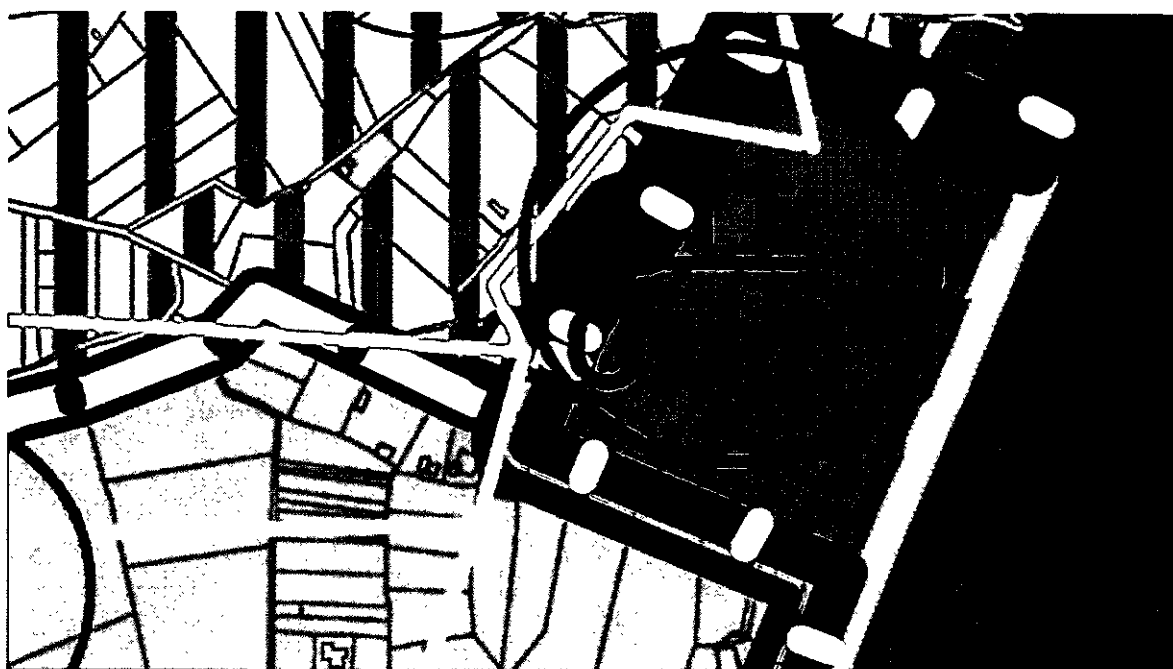


Действащите за съответната територия концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове са:

Съгласно Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил, Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, територията на разглеждания ПИ попада в територия с общо предназначение – „зеделска“, но граничи със строителната граница на гр. Кюстендил.

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 и същия предвижда устройствена зона на застрояване „Смф*“ (новопредвидена устройствена зона, предмет на Изменението на ОУПО). 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 „Жм“ и „Пп“, при спазване на устройствени показатели в чл. 3, ал. 3 от Правилата и нормативите на ИОУПО Кюстендил и санитарно-екологичните изисквания.

Фиг. №1: Извадка от предварителния проект за изменение на ОУПОК

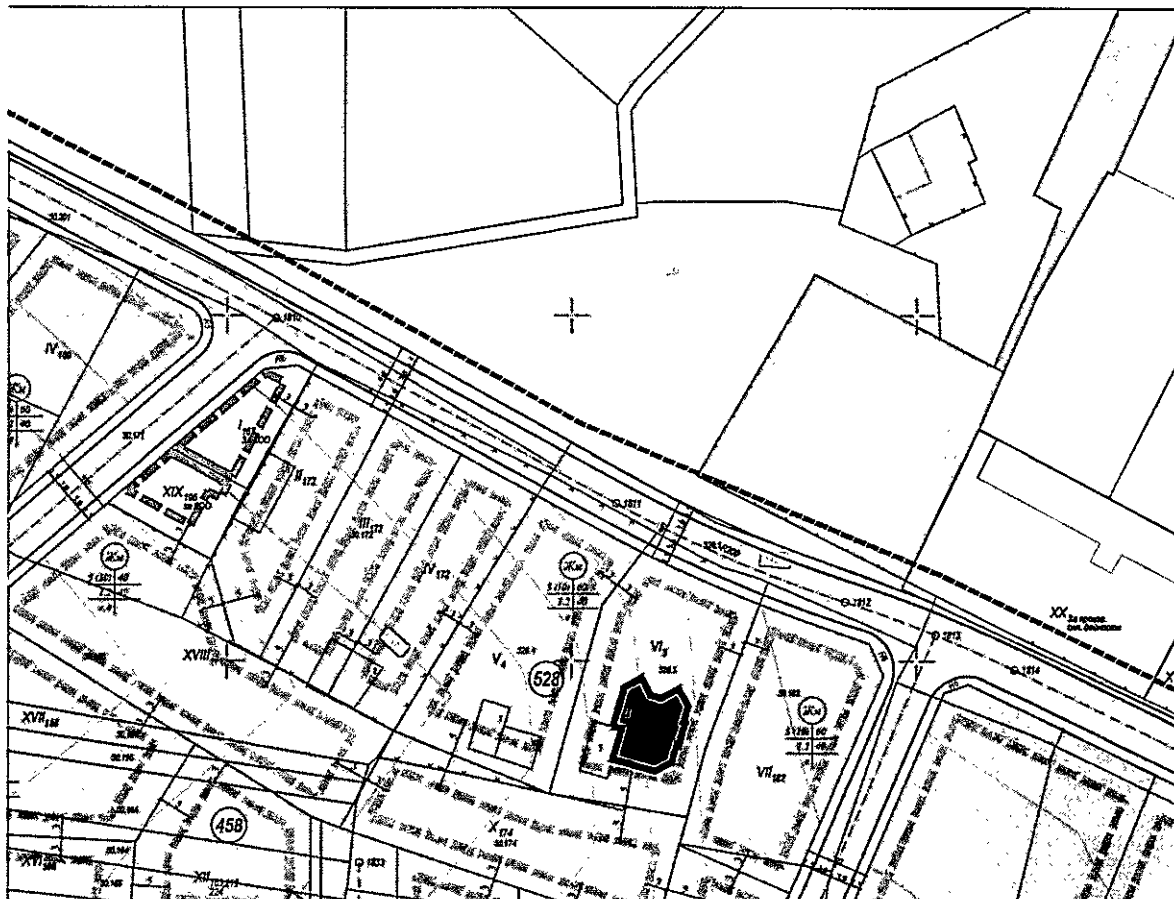


Попада в контактната зона на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за част от местността Кандило, в обхват: от север – земеделска територия, част от местността Кандило, землище на гр. Кюстендил; от юг – улица „Гюешевско шосе“; от изток – строителните граници на гр. Кюстендил; запад – земеделска територия от землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил. Плана е одобрен с Решение №419/18.12.2024 г. от Протокол №18 на Общинския съвет – Кюстендил. Предвижда:

-урбанизирана територия за застрояване с нискоетажни жилищни сгради, при устройствени показатели и характеристики на застрояване в съответствие с допустимите за жилищна устройствена зона „Жм“ по чл. 19 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

- улица от юг на ПИ 41112.50.220 по КKKP със съответната техническа инфраструктура – водопровод, канализация, електропровод и т.н.

Фиг. №3: Извадка от ПУП-ПРЗ на местност „Кандило“



2. ОБОСНОВКА НА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ИЗРАБОТВАНЕ НА ПЛАНА

Предвид местоположението и устройственото планиране на територията, ПИ е подходящ за застрояване. Промяната на предназначението му е вече допусната с приетия ППЧИОУПОК от 01.06.2022 г.

Устройственото планиране и нормативните актове, не само, че не възпрепятстват инвестиционната инициатива на лицето по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, а създават благоприятна предпоставка за реализацията на строителството в ПИ 41112.50.220 по КKKP и територията на м. Кандило и Варташево.

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".

Илия Георгиев Илиев е лице по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ и може за негова сметка да изготви проект за ПУП-ПЗ в обхвата на поземленият му имот.

Изпълними са условията на чл. 60, ал. 2 от ЗУТ, предвид съседния път и улица, непосредствената близост на урегулираната територия на гр. Кюстендил и съществуващата електропреносна мрежа на „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД и ВиК мрежа на „Кюстендилска вода“ ЕООД.

За конкретизиране устройството и застрояването на ПИ е необходимо изготвянето на ПУП-ПЗ, с който да се:

-определят следните нормативи за застрояване в ПИ, при спазване на устройствени показатели в чл. 3, ал. 3 от Правилата и нормативите на ИОУПО и чл. 19 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина /кота корниз / - до 10 м.;
- плътност на застрояване – от 20 до 60%;
- интензивност за застрояване (Кинт) – от 0,5 до 1,2;
- озеленена площ – от 40 до 60%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

- определи конкретно предназначение на поземления имот - **„за жилищно застрояване“;**

- определи местоположението с ограничителни линии на новопредвиденото застрояване в ПИ;

- новопредвиденото застрояване да се съобрази със съществуващия електропровод, преминаващ през ПИ;

- да се изготвят схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за водоснабдяване, канализация, електрификация, в мащаб 1:500 и/или 1:1000;

- графичната част на ПУП-ПЗ да бъде в мащаб 1:500.

Проектът да се изготви в съответствие с изискванията на действащото законодателство, като се спазят условията за публичност и прозрачност в процеса на създаването му. При необходимост да се изготви доклад за въздействие на плана и екологична оценка, ако същите са изискани от РИОСВ-София, в обхват и съдържание по реда и при условията на ЗООС и ЗБР.

3. СРОКОВЕ И ЕТАПИ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ

Фаза предварителен проект на ПУП-ПЗ, съгласно Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове да се предаде на възложителя в срок от 14 дни от издаване на заповед за разрешаване изготвянето на проекта - 3 /три/ екземпляра на хартиен и един на електронен носител /PFD, DOC, DWG/PLA/DXF, CAD формат/.

Фаза окончателен проект на ПУП-ПЗ да се изготви в срок от 7 /седем/ дни, считано от предаване на всички съгласувателни становища, разрешения, предложения, искания и др. документи, получени по реда и в срока на чл. 128, ал. 5 и ал. 6 от ЗУТ. Да се предадат 3 /три/ екземпляра на хартиен и един на електронен носител /PFD, DOC, DWG/PLA/DXF, CAD формат/.

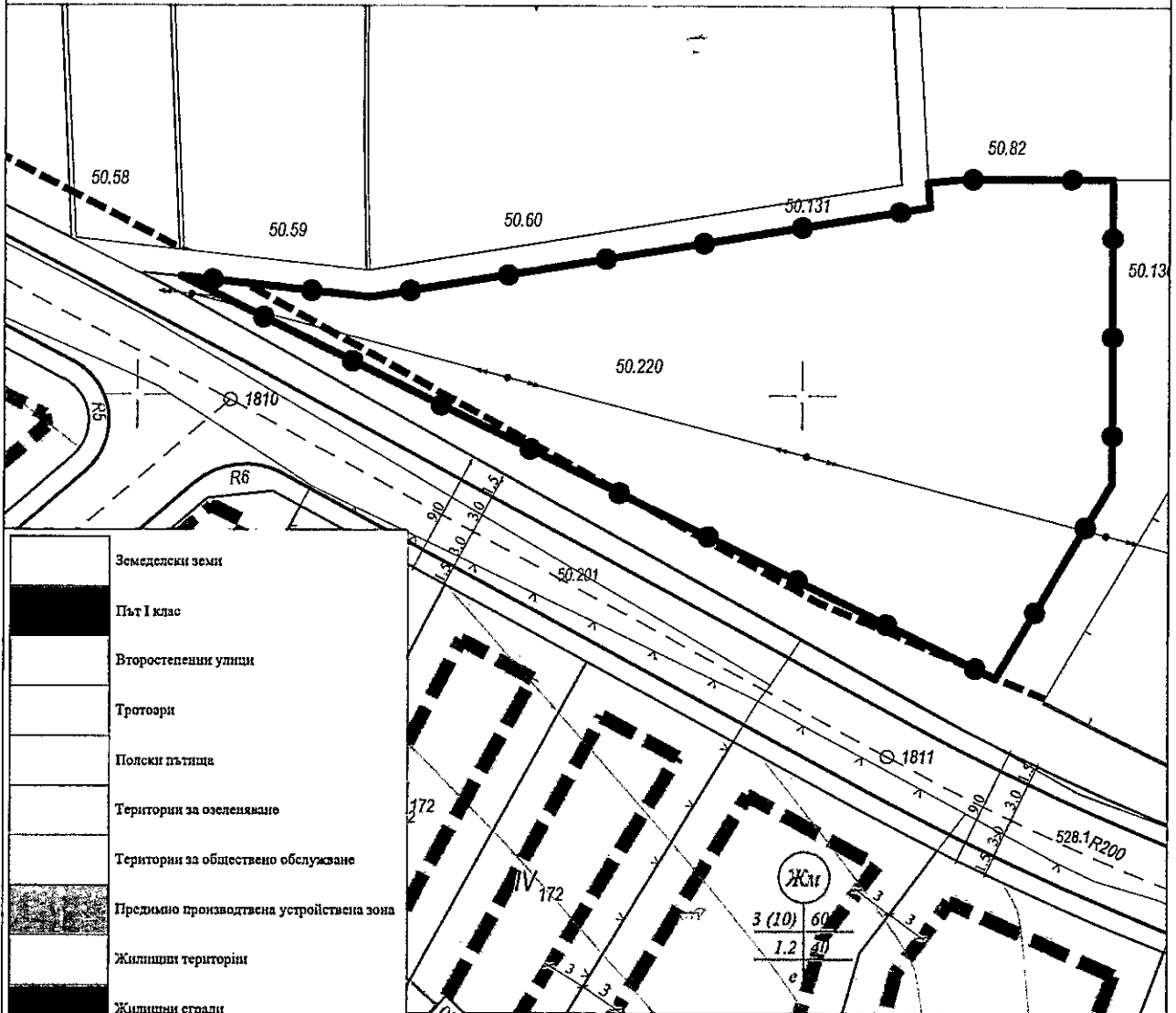
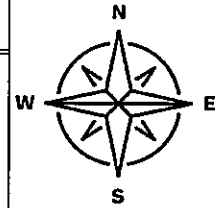
Неразделна част от настоящото задание е опорен план в мащаба на ПУП-ПЗ.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

.....
/Илия Илиев/

ОПОРЕН ПЛАН

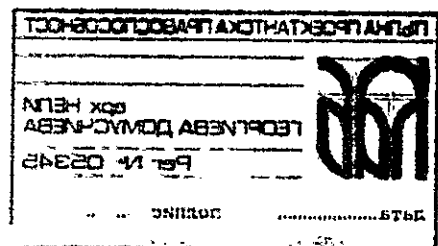
Подробен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на ПИ 41112.50.220 по КККР, находящ се в общ. Кюстендил, землище на гр. Кюстендил, м. Върташево



Проектант: Нели Домусчиева
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ГРАДООСТРОЙСТВЕНА СПОСОБНОСТ

 грх. НЕЛИ
 ГЕОРГИЕВА ДОМУСЧИЕВА
 Рег. № 05345
 дата 12.05.2025г. подпис *Нели Домусчиева*

Обект:	Подробен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на ПИ 41112.50.220 по КККР, находящ се в общ. Кюстендил, землище на гр. Кюстендил, м. Върташево
Възложител:	Илия Илиев
Част:	Градоустройство
Чертеж:	Опорен план
Масщаб:	1:500
Дата:	05.2025г.





КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ



Удостоверение за

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

ИЗХ. НОМЕР • 250101U11421

ПРОФИЛ В КАБ : <https://kab.bg/member/05345>

ДАТА НА ИЗДАВАНЕ : 01/01/2025

ВАЛИДНО ДО : 31/12/2025

Камара на Архитектите в България удостоверява, че долуупоменатият проектант е с валидна проектантска правоспособност.

ИМЕНА:

Нели

Домусчиева

РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР В КАБ :

05345

СПЕЦИАЛНОСТ :

Архитект

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ :

ОПИСАНИЕ НА ПРАВОСПОСОБНОСТТА

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС

АРХ. ВЛАДИМИР МИЛКОВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР

АРХ. М. ХРИСТОВ:



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ



Удостоверение за

ЗАСТРАХОВКА

ИЗХ. НОМЕР : 25010111421

СПЕЦИАЛНОСТ : **Архитект**

ИМЕНА: **Нели Домусчиева**

РЕГИСТРАЦИОНЕН № В КАБ : **05345**

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ : **Отложена**

Камара на Архитектите в България удостоверява, че гореупоменатият проектант е включен в КОМБИНИРАНА ЗАСТРАХОВАТЕЛНА ПРОГРАМА ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ:

ЗАСТРАХОВКА:

ПРОФЕСИОНАЛНА ОТГОВОРНОСТ

НОМЕР НА ПОЛИЦА:

3407250100L00001

ЗАСТРАХОВАТЕЛ:

ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРАНС ГРУП", ЕИК: 000694286
гр. София 1000, пл. Позитано 5,
Телефон: +359 (02) 9856610

ЗАСТРАХОВАЩ:

Камара на Архитектите в България, ЕИК: 131159126, гр София, ул. Кракра 11

ЗАСТРАХОВАНИ ЛИЦА:

Членове на Камара на Архитектите в България, съгласно приложен списък

ЗАСТРАХОВАНА КАТЕГОРИЯ СТРОИТЕЛСТВО,
СЪГЛАСНО ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА
ТЕРИТОРИЯТА:

Четвърта и Пета категория строежи
Покритието по настоящата полица е валидно за членовете на КАБ,
описани по-горе, при условие, че те са правоспособни за съответната
категория строителни обекти

НАЧАЛНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:

01.01.2025г.

КРАЙНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:

31.12.2025г.

ТЕРИТОРИАЛНИ ГРАНИЦИ:

Република България

ЛИМИТ НА ОТГОВОРНОСТ ЗА ВСЕКИ ЕДИН
ЗАСТРАХОВАН:

За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за всеки един
Застрахован:
четвърта категория строежи, съгласно ЗУТ 25,000.00 лв. на
събитие и 50,000.00BGN в агрегат за периода на застраховане
За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за
пета категория строежи, съгласно ЗУТ 17,500.00 лв. на
събитие и 35,000.00 лв. в агрегат за периода на застраховане
НЯМА

САМОУЧАСТИЕ НА ВСЕКИ ЕДИН ЗАСТРАХОВАН:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС
АРХ. ВЛАДИМИР МИЛКОВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР
АРХ. М. ХРИСТОВ: