



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. №. 61-00-3035
15.07.25

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

За становище

НК по ЗЗТ

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 29386.20.31, махала „Везенска“ по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. 94 00-3271/12.06.2025 г. от Марио Иванов с молба да получи разрешение за изработване на проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.20.31, махала „Везенска“, по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана с цел осъществяване инвестиционното им намерение за изграждане 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) Марио Иванов, която е собственик на ПИ 29386.20.31, махала „Везенска“, по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, съгласно представеният нотариален акт за продажба на земеделски имот вписан в Службата по вписвания под акт № 6, том XIII, дело № 1709, вх. рег. № 3088 от 31.08.2021 г.

Съгласно скица №15-1022915-17.09.2021 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастр (СГКК) - гр. Кюстендил, поземления имот с идентификатор 29386.20.31, махала „Везенска“ по КККР е с трайно предназначение на територията - земеделска, НТП: За друг вид застрояване, с площ 885 кв. м.

В съответствие с предвижданията на 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 имота попада в територии с допустима смяна на предназначението - жилищна устройствена зона на застрояване с малка височина, означена „13Жм“ – новопредвидена устройствена зона (предмет на Изменението на ОУПО за територии с допустима промяна на предназначението).

Съгласно чл. 133, ал. 7 от Закона за устройство на територията (ЗУТ): „В процеса на изработване на нов общ устройствен план или на изменение на действащ общ устройствен план, след разглеждането на проекта от експертния съвет към органа, компетентен да одобри плана, може да се допуска създаване на нови и изменение на действащи подробни устройствени планове в случаите, когато:

1. Проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план;
2. Проектът за изменение на действащия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен

план“.

За имотът е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 29386.27.94 по КKKP на землището на с. Жилени, вид собственост – Общинска публична, вид територия – Земеделска, НТП: За селскостопански, горски и ведомствен път и през ПИ с идентификатор 29386.11.170 по КKKP на землището на с. Жилени, вид собственост – Общинска частна, вид територия – Територия на транспорта, НТП: За местен път.

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

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана – за жилищно застрояване, по чл. 19 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

Представено е Задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.20.31, махала „Везенска“ по КKKP на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, с което 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 Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), отговарящи на устройствена зона с малка височина (Жм), както следва:

- конкретно предназначение на поземления имот - „за жилищно застрояване“;
- устройствена зона - жилищно застрояване с малка височина (Жм);
- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина - до 10 м.;
- плътност на застрояване - до 50%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 1,0;
- минимална озеленена площ - 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Със Заявлението са представени документи за собственост, скица №15-1022915-17.09.2021 г., издадена от СГКК – гр. Кюстендил, удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-25-151/30.01.2025г., издадено от главния архитект на Община Кюстендил, Задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ и писмо с изх. № 7018-4219/23.04.2025 г. от РИОСВ.

Предвид изискването на чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ е необходимо Общински съвет - Кюстендил да вземе решение, с което да разреши изработването на проект за ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 29386.20.31, махала „Везенска“ по КKKP на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, тъй като имота е извън границите на урбанизираната територия. С разрешенията по чл. 124а от ЗУТ се одобряват заданията по чл. 125 от ЗУТ, съгласно нормата на чл. 124б от ЗУТ.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 5, ал. 1, т. 11 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет - Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, предлагам Общински съвет – Кюстендил да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване, в обхвата ПИ с идентификатор 29386.20.31, махала „Везенска“ по КKKP на

землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, предвиждащ промяна на предназначението на имота от земеделска в урбанизирана територия, съгласно който да се установи устройствена зона от разновидност жилищно застрояване с малка височина, означена като (Жм), с показатели на застрояване, както следва:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина - до 10 м.;
- плътност на застрояване - до 50%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 1,0;
- минимална озеленена площ - 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

и одобрява заданието за проектиране на горепосочения проект.

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

Приложения:

1. Заявление с вх. №94 00-3271/12.06.2025 г. от Марио Иванов – копие;
2. Документи за собственост – копие;
3. Скица №15-1022915-17.09.2021 г. издадена от СГКК – Кюстендил;
4. Удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-25-151/30.01.2025 г., издадено от главния архитект на Община Кюстендил – копие;
5. Задание за проектиране на основание чл. 125 от ЗУТ с мотивирано предложение;
6. Писмо с изх. №7018-4219/23.04.2025 г. от РИОСВ;

С уважение,

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАКОВ

Кмет на Община Кюстендил

Вх. № 9400-3271/12.05.2025 г.

техническа услуга - такса 150 лв.
/срок за изпълнение 30 дни/

1. Общинският комитет за
се застъпва и отговаря в КК.
2. ПУП да се изготви
при верни данни за територията.
3. ПУП или проект за граница?
КМЕТ НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

инж. Тоданова

12.06.2025 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: Мерто Иванов
(три имена/наименование на заявителя)

ЕГН (ЕИК): 123456789 тел.: 088 1234567 e-mail: ivanov.merto@gmail.com

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

гр. "България" №53, вх. А, ап. 10
срещ пълномощник Росен Симонетов
УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТЕ,

Моля, да получа разрешение за изработване на проект за подробен устройствен
план (ПУП) в обхвата на поземлен/и/ имот/и/ с идентификатор/и/

ПН 29386, 20.31, мх. Велеска
в гр. (с) Милевци 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

С уважение:

.....Г.

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван
материален интерес:
1 500,00 лв.

Пропорц. такса: 50,00 лв.
Обикн. такса: 7,00 лв.
Доп. такса: лв.
Всичко: 57,00 лв.
Сметка № от 31.08.2021 г.
Кв. № от 2021 г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Дв.вх.рег. № 3088 от 31.08.2021 г.
Акт № 6 том X/111 дело № 1709 /2021 г.
Партиди: 90928
Такса за вписване по ЗДТ:

Кв. №
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

лв. 2021 г.

НОТАРИАЛЕН АКТ

за продажба на земеделски недвижими имоти

№ 7 том II рег. № 4436 дело № 196 от 2021 г.

***** На 31.08.2021 година (тридесет и първи август, две хиляди двадесет и първа година) при мен Маргарита Манева - Нотариус с рег. № 696 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие Р.С. Кюстендил, в кантората ми в гр. Кюстендил, се явиха лицата: *****

***** Георги з Облачки, с ЕГН жител на с. Жилени, община Кюстендил, област Кюстендил, с постоянен адрес с. Жилени, община Кюстендил, област Кюстендил, с лична карта № издадена на година от МВР Кюстендил, *****

***** Надежда Облачка, с ЕГН жител на с. Жилени, община Кюстендил, област Кюстендил, с постоянен адрес с. Жилени, община Кюстендил, област Кюстендил, с лична карта № издадена на година от МВР Кюстендил, *****

***** Василка з Георгиева, с ЕГН жител на гр. Варна, с постоянен адрес гр. Варна, ж.к. с лична карта № издадена на година от МВР Варна, действаща лично и като

пълномощник на Пламен Георгиев, с ЕГН жител на гр. Варна, с постоянен адрес гр. Варна, с лична карта № издадена на година от МВР Варна, на основание пълномощно с нотариално удостоверение, подпис под рег. № 11371/20.08.2021 година и удостоверение съдържание под рег. № 11372, том 3, акт 119 от 20.08.2021 година по описа на Нотариус с рег. № 196 в регистъра на НК на РБ, с район на действие Р.С. Варна, *****

***** Валентина з Димитрова, с ЕГН жител на гр. Кюстендил, с постоянен адрес гр. Кюстендил, с лична карта № издадена на година от МВР Кюстендил, *****

***** Любомир Димитров, с ЕГН жител на гр. Кюстендил, с постоянен адрес гр. Кюстендил, с лична карта № издадена на година от МВР Кюстендил, *****

***** Ясен Облачки, с ЕГН жител на гр. Белослав, с постоянен адрес гр. Белослав, с лична карта № издадена на година от МВР Варна, действащ лично и като пълномощник на Диана

Облачки, с ЕГН жител на гр. Белослав, с постоянен адрес гр. Белослав, кв. с лична карта № издадена на година от МВР Варна, на основание пълномощно с нотариално удостоверение, подпис под рег. № 11378/20.08.2021 година и удостоверение съдържание под рег. № 11379, том 3, акт 120 от 20.08.2021 година по описа на Нотариус с рег. № 196 в регистъра на НК на РБ, с район на действие Р.С. Варна, от една страна като продавачи и от друга, *****

***** Марио з Иванов, с ЕГН жител на гр. Кюстендил, с постоянен адрес гр. Кюстендил, с лична карта № издадена на година от МВР Кюстендил като купувач, *****

и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват настоящия договор за следното: *****

***** 1. Георги Облачки, Надежда Облачка, Василка Георгиева, Георгиев, последния действащ, чрез пълномощника си Василка

Георгиева, Валентина Димитрова, Любомир Димитров,

Ясен Облачки и Диана Облачки, последната действаща, чрез пълномощника си Ясен в Облачки продават на Марио Иванов съсобствения си земеделски недвижим имот, а именно: *****
 *****Поземлен имот с идентификатор 29386.20.31 (землище – двадесет и девет хиляди триста осемдесет и шест, кадастрален район – двадесети, поземлен имот – тридесет и първи) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Жиленци, община Кюстендил, област Кюстендил, одобрени със Заповед № РД-18-1234/13.06.2018 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 20.08.2021 година, с адрес на поземления имот: село Жиленци, п.к. 2573, махала „Везенска“, община Кюстендил, област Кюстендил, с площ от 885 (осемстотин осемдесет и пет) **квадратни метра**, трайно предназначение на територията: **Земеделска**, начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**, категория на земята: **0 (нула)**, предишен идентификатор: **няма**, номер по предходен план: **няма**, при съседни на имота: **поземлен имот с идентификатор 29386.20.32; поземлен имот с идентификатор 29386.20.41; поземлен имот с идентификатор 29386.11.170; поземлен имот с идентификатор 29386.20.42 и поземлен имот с идентификатор 29386.27.94**, за сумата **1500** (хиляда и петстотин) **лева**, която продавачите заявиха, че са получили от купувача изцяло, съобразно правата си, преди подписването на настоящия нотариален акт. *****
 *****2. Купувачът Марио Иванов заяви, че е съгласен и купува земеделския недвижим имот, подробно описан в точка първа на този нотариален акт, за сумата **1500** (хиляда и петстотин) **лева**, която е изплатил на продавачите, изцяло съобразно правата им, преди подписването на настоящия нотариален акт. *****
 *****3. Участниците в нотариалното производство декларират, че записаната в този нотариален акт сума като продажна цена на имота е действително уговореното плащане по сделката. *****
 *****4. Продавачите Георги Облачки, Надежда Облачка, Василка Георгиева, Пламен Георгиев, последния действащ, чрез пълномощника си Василка Георгиева, Валентина Димитрова, Любомир Димитров, Ясен Облачки и Диана Облачки, последната действаща, чрез пълномощника си Ясен Облачки, декларират, че нямат други документи, освен представените по делото, касаещи правото на собственост върху имота, предмет на покупко-продажбата, че същия към настоящия момент е тяхна собственост, не е отчуждаван, върху имота няма наложени вещни тежести, няма вписани възбрани, ипотеки, иски, молби и към момента не е предмет на изпълнителни производства от съдебен изпълнител, НАП, други държавни органи, юридически и физически лица, че продавания имот не е предмет на съдебни спорове и на каквито и да било договори, не е придобит от незаконна дейност по смисъла на Закона за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество, като при декларирани неверни обстоятелства, носят имуществена отговорност за всички последици, настъпили за купувача от невярно декларираните обстоятелства и при евентуално съдебно отстранение на купувача от имота, продавачите дължат връщане на продажната цена, което не лишава купувача от правото да търси неустойка и обезщетение за претърпени имуществени вреди. *****
 *****5. Владението върху продавания недвижим имот се предава от продавачите на купувача, днес с подписването на настоящия нотариален акт. *****
 *****Оценката на продавания земеделски недвижим имот, определена по Наредбата за определяне цени на земеделските земи (ДВ бр. 64/05.06.1998 год., изм. ДВ бр. 75/2006 г.) възлиза на **357** (триста петдесет и седем) **лева**. *****
 *****Като се уверих от представените доказателства по делото, че продавачите са собственици на продавания земеделски недвижим имот, че са спазени особените изисквания на законите, в изпълнение на чл. 25 ЗННД, разясних правата на страните и правните последици на сделката, участниците в нотариалното производство заявиха, че разбират смисъла, значението и правните последици на тази сделка, която извършват доброволно, прочетох им този нотариален акт и след одобрението му се подписа от тях и от мен – Нотариуса, като участниците саморъчно изписаха и пълните си имена. *****
 *****При извършването на акта се представиха следните документи: *****
 *****1. Нотариален акт № 182, том II, дело № 356/03.08.2021 година по описа на Нотариус с рег. № 188 на НК на РБ, с район на действие Р.С. Кюстендил, вписан под вх.рег. № 2636/03.08.2021 година, акт № 42, том XI, дело № 1425/2021 година по описа на Служба по вписванията гр. Кюстендил. *****

Нотариус
 Маргарита
 МАНЕ
 Район на гр.
 Р.С. КЮСТЕ
 Република Б

Нотариус
 Маргарита
 МАНЕ
 Район на гр.
 Р.С. КЮСТЕ
 Република Б

2. Скица № 15-922195/20.08.2021 година на поземлен имот, издадена от СГКК гр. Кюстендил;
3. Пълномощно рег. № 11371 и рег. № 11372, том 3, акт 119 от 20.08.2021 година по описа на Нотариус с рег. № 196 в регистъра на НК на РБ, с район на действие Р.С. Варна;
4. Пълномощно рег. № 11378 и рег. № 11379, том 3, акт 120 от 20.08.2021 година по описа на Нотариус с рег. № 196 в регистъра на НК на РБ, с район на действие Р.С. Варна;
5. Цена на земеделска земя от 26.08.2021 година на експерт-оценител Цв. Терзийска с Лиценз № 22/2005 година на Евроцентър „Оценки и партньорство“ ООД София;
6. Декларации по чл. 264, ал. 1 ДОПК, подписани от продавачите;
7. Декларации по чл. 25, ал. 8 ЗННД, подписани от страните;
8. Декларация по чл. 3, ал. 7, чл. 3в, ал. 1, ал. 2, ал. 3 ЗСПЗЗ, подписана от купувача;
9. Вносни бележки за платени данък и такса;

Продавачи: 1

Пламен Георгиев

Димитър Терзийски

пълномощник за Пламен Георгиев:

Димитър Терзийски

Виктор Георгиев

Димитър Терзийски

Ясен

пълномощник за Диана Облачки:

Ясен

Купувач:

Мария

НОТАРИУС:

Нотариус
Маргарита
МАНЕВА

Район на действие
Р.С. КЮСТЕНДИЛ
Република България

Риус
аргарита
МАНЕВА
и на действие
КЮСТЕНДИЛ

и а Б

Риус
аргарита
МАНЕВА
и на действие
КЮСТЕНДИЛ

и а Б

**Задание
за изготвяне на проект за ПУП- План за застрояване**

**за имот: ПИ 29386.20.31, махала Везенска, с. Жиленци,
общ. Кюстендил**

Заданието е изготвено във връзка с изискванията на чл. 125 от ЗУТ

Нормативно допустимо основание за изготвяне на разработката:

За възникналото инвестиционно намерение на възложителя е необходимо процедирането на Подробен устройствен план-План за застрояване за промяна на предназначението на имота от земеделска земя в имот за неземеделски нужди, съгласно чл. 59, ал.1 във връзка с чл. 12, ал.2, чл.124, ал.1, чл.124а, ал.1, ал.5 и ал.7, при изпълнение на чл.125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и според заложеното в чл. 23, ал.3 и чл.17а, ал.1 от Закона за опазване на земеделските земи(ЗОЗЗ).

Районът на разработвания имот попада в обхвата на Общия устройствен план на Община Кюстендил, одобрен с Решение № 291/29.09.2016 на ОбС Кюстендил.

В предварителния проект за изменение на ОУПОК, приет с Решение II-1 от Протокол №10/ 01.06.2022 на ОБЕСУТ при Община Кюстендил, е отразено, че имотът попада в „Жилищно застрояване с малка височина” със сигнатура „13Жм*”. Направеното предложение е в съответствие с нормата по чл.133, ал.7 от ЗУТ.

Цел на проекта:

Проектът за ПУП на горепосочения имот следва да създаде оптимални условия за осъществяване на инвестиционното намерение на възложителя – изграждане и експлоатация на “Жилищна сграда”.

Данни за имота:

Имотът се намира в землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил в зона на жилищни имоти и в близост до регулационните граници на селото.

Съгласно скица №15-1022915/17.09.2021 имотът представлява земеделска територия с НТП „За друг вид застрояване”.

Категория на земята: 0.

Достъпът до имота е от път с идентификатор 29386.27.94.

Площ на ПИ 29386.20.31- 885м².

Имотът не е захранен с електроенергия и питейна вода.

Приложения:

- НА № 7, том II, рег. № 4436, дело № 196/ 2021, вписан в СВ Кюстендил под акт №6, том 13, дело №1709/2021 с вх. № 3088/31.08.2021

- Скица № 15-1022915/17.09.2021, издадена от СГКК Кюстендил
- Удостоверение № УТ-25-151/30.01. 2025
- Пълномощно рег. № 1291, 1292/14.05.2021
- Становище № 7718-12.19.23.04.25... на РИОСВ София

Обхват на задачата:

Да се изготвят:

А. Проект за ПУП – ПЗ за ПИ 29386.20.31, махала Везенска, с. Жиленци, общ Кюстендил при следните изисквания:

Да се определи отреждане на имота за „Жилищно застрояване с малка височина“ (Жм) като се предвиди ниско застрояване с височина до 10м и се определят устройствени показатели съгласно нормата, посочена в Проекта за изменение на ОУП на Община Кюстендил, приет с Решение № II-1, Протокол №10 на ОБЕ-СУТ при Община Кюстендил, както следва:

- Плътност (процент)на застрояване (Пзастр.) – max 50 на сто;
- Озеленена площ (Позел.) – min 40 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- Интензивност на застрояване (Кинт) – max 1,0.

С проекта да се определят граници на застрояване по чл.75, ал.2, т.2 от Наредба № 7/2003 за ПНУОВТУЗ, съобразени с нормата по чл. 31 от ЗУТ.

Б. Пан-схема на санитарно-хигиенната обстановка като се има предвид инвестиционното намерение

В. План-схема на електрификация

Г. План-схема на водоснабдяване и канализация

Изисквания към проекта:

- Проектът да се съобрази с действащите териториално-устройствени, хигиенни и противопожарни норми и с изискванията на Наредба №8 за ОСУП.
- Проектът за ПУП-ПЗ и схемите към него да се изготвят от проектант с изискуемата проектантска правоспособност.
- Проектът за ПУП-ПЗ и схемите към него да се представят в 3 екземпляра на хартиен носител и 1 копие на цифров носител.
- Проектът за ПУП-ПЗ и схемите към него да се съгласуват с експлоатационните дружества и всички заинтересовани администрации и ведомства.

Фази на проектиране:

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

Срок за проектиране:

Проектът за ПУП да се изготви в срок от 30 дни след получаване на Разрешение за изготвяне на ПУП.

Възложител:.....
(Росен Стоименов - пълномощник)



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. №УТ-25-151

...30.01.2025 г.

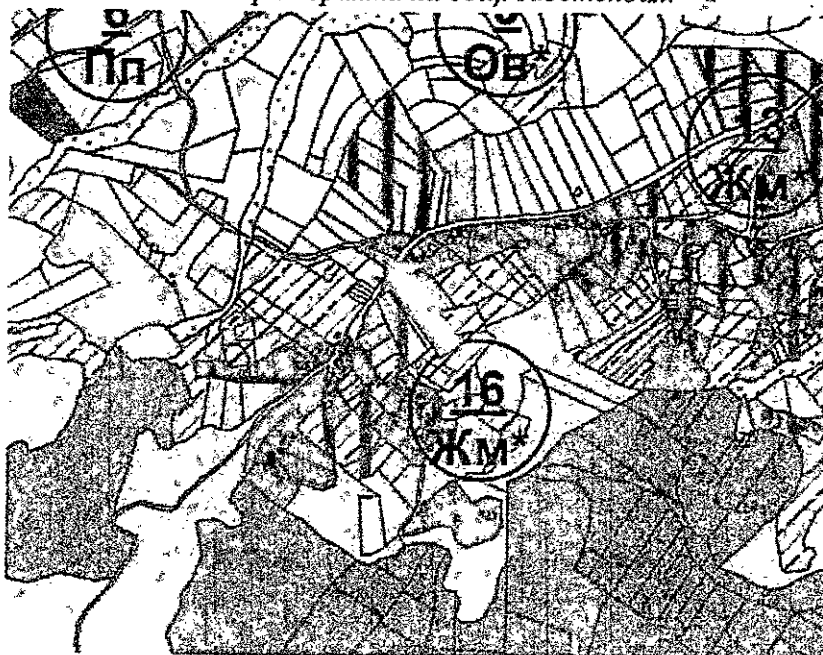
УДОСТОВЕРЕНИЕ

В Община Кюстендил е постъпило писмо с вх. №УТ-25-151/27.01.2025 г. от Марио Росенов Иванов, за издаване на удостоверение по чл. 40, ал. 6 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 29386.20.31, махала „Везенска“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно действащата кадастрална карта, поземлен имот с идентификатор 29386.20.31, махала „Везенска“ по КККР е частна собственост, с трайно предназначение на територията - Земеделска, НТП; За друг вид застрояване, с площ 885 кв. м.

Горепосоченият ПИ попада в обхвата на предвиждането на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. от Протокол №13 на Общински съвет-Кюстендил и предварителен проект за частично изменение на Общия устройствен план на общ. Кюстендил, приет с Решение №П-1, Протокол №10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията - Кюстендил и същия предвижда устройствена зона на застрояване „13Жм“ (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“, при спазване на устройствени показатели в чл. 3, ал. 1 от Правилата и нормативите на ИОУПО-Кюстендил и санитарно-екологичните изисквания.

Фиг. Извадка от предварителния проект за частичното изменение на общия устройствен план за територията на общ. Кюстендил:



Предвид чл. 133, ал. 7 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), в процеса на изработване на проект за 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 подробни устройствени планове, когато проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение на общия устройствен план. На това основание може да се процедира проект за изготвянето на подробен устройствен план, в съответствие с допустимото застрояване в устройствена зона „13Жм“.

Във връзка с горното и на основание чл. 5, ал. 3, чл. 133, ал. 7 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 във връзка с приетия предварителен проект за частично изменение на ОУПОК с Решение №П-1, Протокол №10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Кюстендил, чл. 19 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ, издавам настоящото

УДОСТОВЕРЕНИЕ,

в уверение на това че:

за територията на поземлен имот с идентификатор 29386.20.31, махала „Везенска“ по КККР на землището на с. Жиленици, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, попада в територия с допустима промяна на предназначението, при следните устройствени показатели и характеристики:

- устройствена зона - жилищно застрояване с малка височина (Жм);
- плътност на застрояване - до 50%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 1,0;
- минимална озеленена площ - 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

АРХ. ТЕОДОР ИЛИЕВ

Главен архитект на Община Кюстендил





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. КЮСТЕНДИЛ

2500, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 30, УЛ. "ГОРОЦВЕТНА" №43, 078/551427,
kjustendil@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СТР. 1 от 2
CADAстр. BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1022915-17.09.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 29386.20.31

С. Жиленци, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1234/13.06.2018 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
16.09.2021 г.

Адрес на поземления имот: с. Жиленци, МАХАЛА ВЕЗЕНСКА

Площ: 885 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

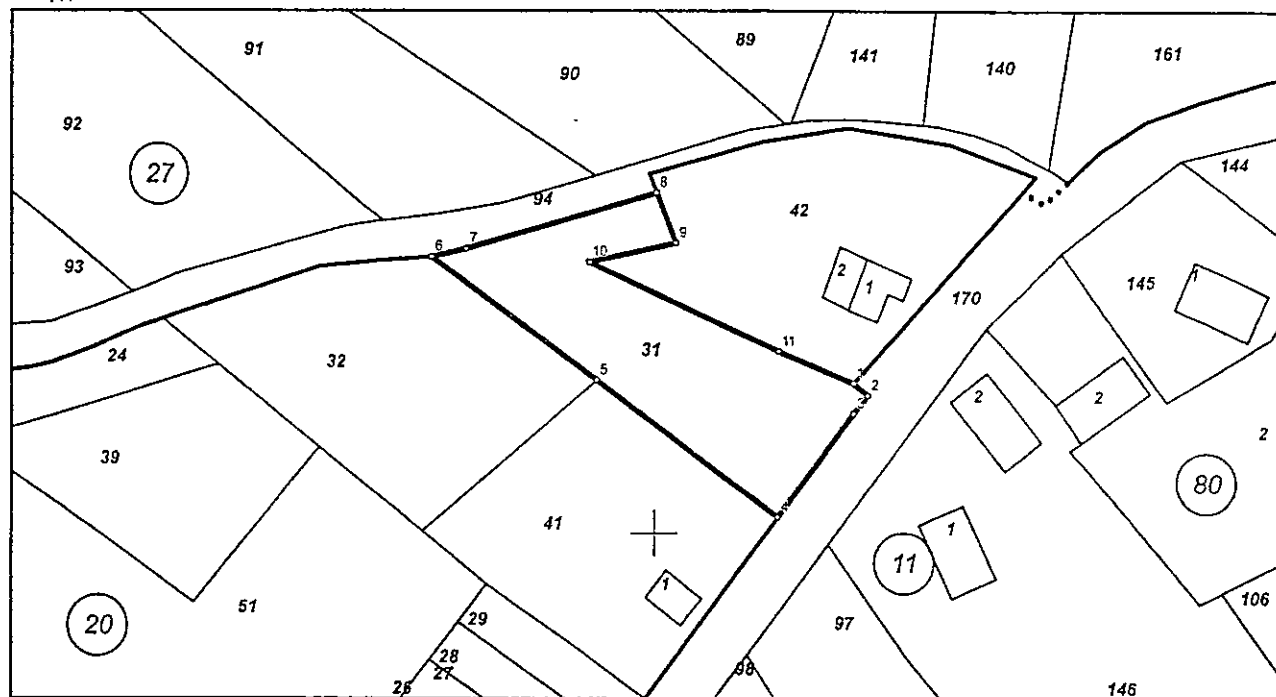
Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване

Категория на земята: 0

Преишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: няма

Координатна система KKC2005



М 1:1000

Съседи: 29386.20.32, 29386.20.41, 29386.11.170, 29386.20.42, 29386.27.94

Собственици по данни от КРНИ:

1. МАРИО ИВАНОВ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 6 том 13 рег. 3088 дело 1709 от 31.08.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Скица № 15-1022915-17.09.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-514109-14.09.2021 г.

Иск: Антон Младенов/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № 7018-4219
23.04 2025 г.

ДО
Г-Н МАРИО ИВАНОВ

ГР. КЮСТЕНДИЛ - 2500
На Ваш e-mail

Относно: Инвестиционно предложение: „Строителство на жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 29386.20.31 по КК и КР на с. Жилецци, мах. Везенска, община Кюстендил”

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИВАНОВ,

Във връзка с внесена документация в Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София с вх. № 7018/26.03.2025 г., която може да бъде приета като уведомление по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС, обн. ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.), на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам:

Представеното инвестиционно предложение попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Предмет на инвестиционното предложение е строителство на жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 29386.20.31 по КК и КР на с. Жилецци, мах. Везенска, община Кюстендил. При направена справка в Кадастрално-административната информационна система на Агенцията по геодезия, картография и кадастр е видно, че поземлен имот с идентификатор 29386.20.31 по КК и КР на с. Жилецци е с вид територия: „Земеделска“, начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, площ от 885 кв. м. Представени са документи за правно ползване на имота - копие от нотариален акт и скица от СГКК - Кюстендил.

Съгласно представената информация, имотът се намира в територия, за която е предвидена устройствена зона за жилищно застрояване с макс. височина 13Жм*, което е отразено в Удостоверение от община Кюстендил, изх. № УТ-25-151/30.01.2025 г. Ще бъде изградена двуетажна жилищна сграда без мазе, с монолитна стоманобетонова конструкция и скатен дървен покрив. Застроената площ на жилищната сграда ще бъде около 120 кв. м. Не се предвижда изграждане на нова пътна инфраструктура, имотът е транспортно достъпен, с възможност за захранване с вода и ток от водоснабдителната и електроразпределителна мрежи в района, а за битовите отпадъчни води се предвижда изгребна яма.

Имотът, предмет на инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).



Най-близко разположена защитена зона от мрежа „Натура 2000“ е BG0001011 „Осоговска планина“ за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-304/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (обн. ДВ бр. 49/2021 г.) - на отстояние от 0,91 км.

Дейностите, свързани с реализиране на инвестиционното предложение не могат да бъдат отнесени към някоя от позициите на Приложение № 1 и № 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежат на регламентираните по реда на глава шеста от него процедури по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС).

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението (извън границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ и на защитени зони по смисъла на ЗБР) и характера на предвидените дейности при реализацията на инвестиционното предложение, няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, включително и върху най-близко разположената зона BG0001011 „Осоговска планина“.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС, Ви уведомявам, че за така заявеното инвестиционно предложение: „Строителство на жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 29386.20.31 по КК и КР на с. Жиленци, мах. Везенска, община Кюстендил“, преценката на компетентния орган е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Настоящото са отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

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

С уважение

РУМЯНА МАРИЦОВА

За Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София
Съгласно Заповед за заместване № РД – 97/24.09.2021 г.

