



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изм. № 61-00-3100/17.09.25
ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

За становище
ЖК no 3581
14.09.2025

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 56378.6.39, местност „Друмарката“ по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на землището на с. Пиперков чифлик, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-510/20.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-6019/14.08.2025 г. от Галина Миховска и Драган Миховски, с молба да получат разрешение за изработване на проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 56378.6.39, местност „Друмарката“ по КККР на с. Пиперков чифлик, общ. 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 лица по чл. 124а, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) Галина Миховска и Драган Миховски, които са собственици на ПИ с идентификатор 56378.6.39, местност „Друмарката“ по КККР с. Пиперков чифлик, общ. Кюстендил, съгласно представения нотариален акт за продажба на земеделски имот, вписан в Службата по вписвания с акт №89, том XIII, дело № 2784, вх. рег. № 3655/27.12.2004 г.

Съгласно скица №15-522534-22.05.2024 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 56378.6.39, местност „Друмарката“ по КККР е с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е четвърта, с площ 1774 кв. м.

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 „4Смф“ (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 56378.6.69, местност „Друмарката“ по КККР на землището на с. Пиперков чифлик, общ. Кюстендил, вид собственост - Общинска публична, вид територия – Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

За горецитираният 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.

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 56378.6.39, местност „Друмарката“ по КККР на с. Пиперков чифлик, общ. 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, документ за собственост, скица №15-522534-22.05.2024 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-24-1529/19.09.2024 г., издадено от главния архитект на Община Кюстендил, становище с изх. №1013-7063/10.07.2025 г. от Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София и писмо № П-01-154 – [1]/01.07.2025 на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“.

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 56378.6.39, местност „Друмарката“ по КККР на с. Пиперков чифлик, общ. Кюстендил, тъй като имота е извън границите на

урбанизираната територия. С разрешения 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 56378.6.39, местност „Друмарката“ по КККР на с. Пиперков чифлик, общ. 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. №№94-00-6019/14.08.2025 г. от Галина _____ Миховска и Драган _____ з Миховски – копие;
2. Документи за собственост – копие;
3. Скица №15-522534-22.05.2024 г., издадена от СГКК – Кюстендил;
4. Задание за проектиране на основание чл. 125 от ЗУТ с опорен план;
5. Удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-24-1529/19.09.2024 г. – копие;
6. Становище с изх. №1013-7063/10.07.2025 г. от Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София - копие;
7. Писмо № П-01-154 – [1]/01.07.2025 на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ – копие;

С уважение,

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил

Вх. № 94-00-6019/14.08.2025 г.техническа услуга - такса 150 лв.
/срок за изпълнение 30 дни/ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛГл. арх. Ангел
Мих. Костов18.08.2025**ЗАЯВЛЕНИЕ**
ЗА РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ПУП(на основание чл. 124а, ал. 5 или чл. 135, ал. 1 от ЗУТ,
във връзка с чл. 124а, ал. 1, ал. 2, ал. 7 от ЗУТ)От: Горини, Мировеки и Хретаки
(три имена/наименование на заявителя)ЕГН (ЕИК): 2 тел.: 2 e-mail: Ангелс постоянен адрес (седалище) с. Тимирков сифлик
(област, община, населено място, ж.к., бул./ул., блок №, вх., ет., ап.)

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/ПУП - План за устройство на общинска територия № 56378.6.39
в гр. (с) Тимирков сифлик 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:

Нотариална такса по ЗННД

Удостоверяван
материален интерес:
3 000,00 лв.

Пропорц. такса: 48,50 лв.
Обикн. такса: 3,00 лв.
Доп. такса: лв.
Всичко: 51,50 лв.
Сметка № от 27.12.2004 г.
КВ. № от 2004 г.

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по Вписванията

Вх. рег. № 3055 от 27.12.2004 г.
Акт № 89 том XCI дело № 2784/2004 г.
Партитуна книга: стр. 13003, 13004, 13005
Такса за Вписване по ЗДТ: 4161, 13004, 13005,
5,00 13006, 13008, 13008
КВ. № 170233 от 27.12.2004 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Йордан Рагенов:

НОТАРИАЛЕН АКТ

за продажба на земеделски недвижими имот

№ 172 том V рег. № 11144 дело № 175 от 2004 г.

***** На 27.12.2004 година (двадесет и седми декември две хиляди и четвърта година) при мен **Боян Алексов** - Нотариус с район на действие Р.С. Кюстендил, с рег. № 325 на Нотариалната камара в кантората ми в гр. Кюстендил, се явиха лицата: *****

***** **Иван** **Пелитов**, с ЕГН _____, жител на гр. Дупница, с постоянен адрес гр. _____

година от МВР Кюстендил, действаш лично за себе си и като пълномощник на **Йорданка** **Милошева**, с ЕГН _____, мащеха на гр. _____

_____, **Марийка** **Апостолова**, с _____, мащеха на гр. _____

_____, **Наталия** **Маркова**, с ЕГН _____, мащеха на гр. _____

_____, **Димитър** **Митов**, с ЕГН _____, мащеха на гр. _____

Нотариус № 331, с район на действие Р.С. Перник. **Димитър** **Митов**, с ЕГН _____, мащеха на гр. _____

_____, **Роза** **Зрънчева**, с ЕГН _____, мащеха на гр. _____

_____, **Милка** **Иванова**, с ЕГН _____, мащеха на гр. _____

_____, **Галина** **Миховска**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Драган** **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховска**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

_____, **Миховски**, с ЕГН _____, жител на с. _____

земеразделяне на село Пиперков Чифлик, ЕКАТТЕ 56378, при граници и съседи: имот № 006014 (нула, нула, шест хиляди и четиринадесети) - нива на Иван Андонов Багалийски; kag. № 006041 (нула, нула, шест хиляди четиридесет и първи) - напоителен канал и kag. № 006069 (нула, нула, шест хиляди шестдесет и девети) - полски път; *****

*****6) **Поземлен имот**, представляващ нива с площ от 1,774 (едно цяло седемстотин седемдесет и четири хилядни) dka, в местността „Друмарката“, четвърта категория, съставляваща имот № 006039 (нула, нула, шест хиляди тридесет и девети) по плана за земеразделяне на село Пиперков Чифлик, ЕКАТТЕ 56378, при граници и съседи: kag. № 006069 (нула, нула, шест хиляди шестдесет и девети) - полски път; имот № 006012 (нула, нула, шест хиляди и дванадесети) - нива на наследниците на Стоимен Митов Пилатов и имот № 006040 (нула, нула, шест хиляди и четиридесети) - нива на Иван Андонов Багалийски, общо за сумата 3000 (три хиляди) лева, която Иван Атанасов Пелитов заяви, че е получил от купувачите изцяло, преди подписването на настоящия нотариален акт. *****

*****2, Купувачите Галина Миховска и Драган Миховски заявиха, че са съгласни и купуват земеделските недвижими имоти, подробно описани в точка първа на този нотариален акт, общо за сумата 3000 (три хиляди) лева, която сума са изплатили изцяло на Иван Пелитов преди подписването на настоящия нотариален акт. *****

*****Пазарната цена на продаваните земеделски недвижими имоти, определена по наредбата за текущи пазарни цени на земеделските земи (ДВ бр. 64/05.06.1998 год.) възлиза общо на 2724 (две хиляди седемстотин двадесет и четири) лева. *****

*****Като се уверих, че продавачите са собственици на продаваните земеделски недвижими имоти, че са спазени особените изисквания на закона, че страните сключват този договор по добра воля, разбират смисъла, значението и правните последици на тази сделка, която извършват доброволно, прочетох на страните този нотариален акт и след одобрението му се подписа от тях и от мен - Нотариуса. *****

*****При съставянето на акта се представиха следните документи: *****

*****1. Решение № 45/04.07.1994 година на ПК гр. Кюстендил, вписано при Службата по вписванията при Кюстендилския районен съд; *****

*****2. Скици № Ф09148/12.12.2004 година и № Ф09149/12.12.2004 година и двете на ЕТ „Кирил Атанасов - К“, заверени от ОС „Земеделие и гори“ гр. Кюстендил; *****

*****3. Удостоверение за наследници № 64/03.11.2004 година на Кметство с Граница; *****

*****4. Пълномощно рег. № 3252/09.11.2001 година на Нотариус № 331, с район на действие Р.С. Перник; *****

*****5. Пълномощно рег. № 8153/15.11.2001 година на Нотариус № 325, с район на действие Р.С. Кюстендил; *****

*****6. Пълномощно рег. № 7045/19.11.2001 година на Нотариус № 397, с район на действие Р.С. Дупница; *****

*****7. Пълномощно рег. № 9405/03.11.2004 година на Нотариус № 325, с район на действие Р.С. Кюстендил; *****

*****8. Текущи пазарни оценки от 09.12.2004 година на лицензиран оценител инж. Кирил Атанасов, УД № 4957 на АП; *****

*****9. Декларации по чл. 226, ал. 1 ДПК, подписани от продавачите; *****

*****10. Декларации за гражданство и гражданско състояние, подписани от страните; *****

*****11. Вносна бележка за платена такса. *****

Продавачи: 1

Купувачи: 1.

/Иван Пелитов/

/Галина Миховска/

2.

/пълномощник на И. Милошева/

3.

/пълномощник за М. Апостолова/

2.

/Драган Миховски/

4.

/пълномощник на Катялия Маркова/

5.

/пълномощник на Димитър Митов/

6.

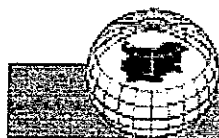
/пълномощник на Роза Зрънчева/

7.

/пълномощник на Галина Миховска/

НОТАРИУС АЛЕКСОВ

Боян
Ион на действие
Р.С. КЮСТЕНДИЛ



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 № 15-522534-22.05.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 56378.6.39

С. Пиперков чифлик, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-510/20.02.2018 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: с. Пиперков чифлик, местност ДРУМАРКАТА

Площ: 1774 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

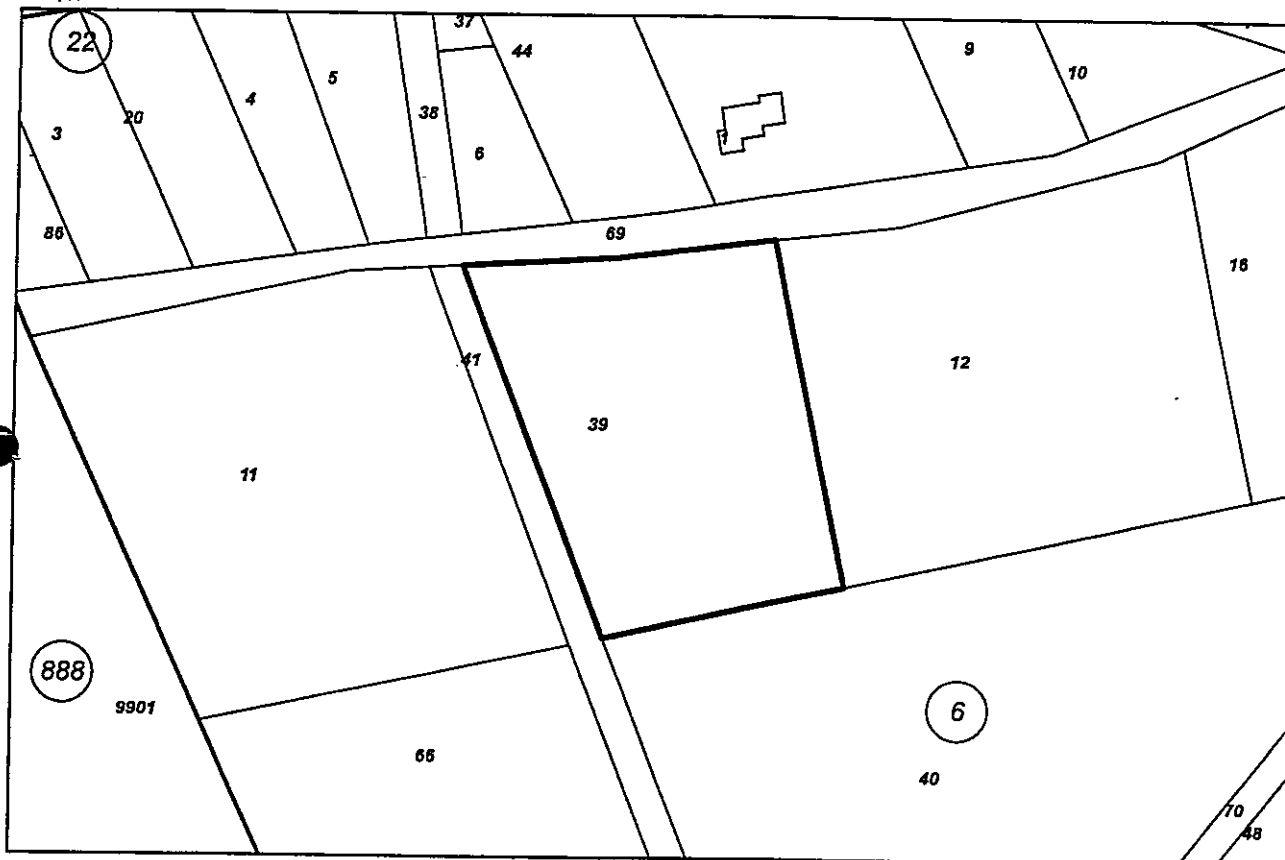
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 4

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 006039

Координатна система ККС2005

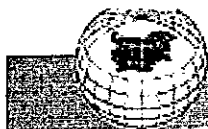


М 1:1000

Съседи: 56378.6.41, 56378.6.40, 56378.6.12, 56378.6.69

Скица № 15-522534-22.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-276849-20.05.2024 г.

инж. Антон Младенов



Собственици по данни от КРНИ:

1. ГАЛИНА МИХОВСКА

площ 1774 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 89 том XIII рег. 3655 дело 2784 от 27.12.2004г.,
издаден от РС ГР.КЮСТЕНДИЛ

2. ДРАГАЪ МИХОВСКИ

площ 1774 кв. м от правото на собственост

Молба по чл.15, ал.2 от Наредба No 33 на МЗХП и МТРС № П-9135 от 05.01.2005г., издаден от ОСЗГ
ГР.КЮСТЕНДИЛ

площ 1774 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт за продажба на земеделска земя № 89 том XIII рег. 3655 дело 2784 от 27.12.2004г.,
издаден от РС ГР.КЮСТЕНДИЛ

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-522534-22.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-276849-20.05.2024 г.

/инж. Антон Младенов/



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. №УТ-24-1529

.....19.....09.2024 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ

В Община Кюстендил е постъпило заявление с вх. №УТ-24-1529/12.09.2024 г. от Галина и Миховска и Драган Миховски за издаване на удостоверение по чл. 40, ал. 6 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ПЗЗОЗ) и в каква устройствена зона попада поземления имот (ПИ) с идентификатор 56378.6.39, местност „Друмарката“ по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на землището на с. Пиперков чифлик, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-510/20.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно скица №15-522534-22.05.2024 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. Кюстендил, поземления имот с идентификатор 56378.6.39, местност „Друмарката“ по КККР е с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е четвърта, с площ 1774 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 №II-1, Протокол №10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Кюстендил и същия предвижда устройствена зона на застрояване „4Смф*“ (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 нормата на чл. 39, ал. 2, т. 1 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), с устройствените планове обектите за обществено обслужване се предвиждат в жилищните, производствените и смесените територии.

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



Съгласно 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.

Във връзка с горното и на основание чл. 5, ал. 3, чл. 133, ал. 7 от ЗУТ, във връзка с приетия предварителен проект за частично изменение на ОУПОК с Решение №II-1, Протокол №10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Кюстендил, чл. 39, ал. 2, т. 1 от Наредба №7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, издавам настоящото

УДОСТОВЕРНИЕ,

в уверение на това че:

за територията на поземлен имот с идентификатор 56378.6.39, местност „Друмарката“ по КККР на землището на с. Пиперков чифлик, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-510/20.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, **се предвижда смесена устройствена зона**, при следните устройствени показатели и характеристики:

- 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.

АРХ. ТЕОДОР ИЛИЕВ

Главен архитект на Община Кюстендил





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № 1013 - 7063.....
10.07.....2025 г.

ДО
Г-ЖА ГАЛИНА МИХОВСКА
Г-Н ДРАГАН МИХОВСКИ

ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Относно: Инвестиционно предложение за „Изграждане на жилищна сграда“ в поземлен имот с идентификатор 56378.6.39, с. Пиперков чифлик, община Кюстендил, област Кюстендил след промяна на предназначението му от земеделска земя в терен за жилищно строителство

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МИХОВСКА,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИХОВСКИ,**

Във връзка с внесена документация относно горното с вх. № 1013/16.01.2025 г. на Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София, която може да бъде приета като уведомление по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС, обн. ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.), на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам:

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

Предмет на инвестиционното предложение е изграждане на една едноетажна жилищна сграда без мазе, с монолитна скелетна стоманобетонова конструкция и скатен дървен покрив. Застроената площ на жилищната сграда ще бъде около 120 кв. м.

Инвестиционното предложение ще се реализира в поземлен имот с идентификатор 56378.6.39, с. Пиперков чифлик, община Кюстендил, област Кюстендил след промяна на предназначението му от земеделска земя в терен за жилищно строителство. Имотът е с площ 1774 кв. м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива.

Предложението съответства на ОУП на община Кюстендил, съгласно който имотът попада в „Смесена многофункционална зона“ със сигнатура „4Смф*“, в която е допустима промяна на предназначението на земята за изграждане на жилищна сграда.

Имотът ще се захранва с електроенергия от съществуваща в района електропреносна мрежа. Захранването с вода ще се извърши от собствен водоизточник – тръбен кладенец с дълбочина до 10 м. Отпадъчните води ще се заустват в бетонова изгребна яма. Транспортният достъп ще се осъществява посредством съществуващ път.



Съгласно становище с изх. № П-01-154(1)/01.07.2025г. на директора на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ (копие, от което Ви предоставям за съобразяване) инвестиционното предложение е допустимо спрямо режимите в утвърдените ПУРБ (2022 – 2027 г.) и ПУРН (2022 – 2027 г.) на ЗБР при спазване разпоредбите на Закона за водите и условията описани в становището, което е неразделна част от настоящото.

Имотът не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и на защитени зони, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР). Най-близко разположена е защитена зона BG0001011 „Осоговска планина“, обявена със Заповед № РД-304/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (обн, ДВ, бр. 49/11.06.2021 г.) – на отстояние 4,225 км.

Инвестиционното предложение не може да бъде отнесено към някоя от позициите на Приложение № 1 и № 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и не подлежи на регламентирания с глава шеста от ЗООС процедури по оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС).

С оглед на гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на предвидените дейности при реализацията на инвестиционното предложение, няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, включително и върху най-близко разположената BG0001011 „Осоговска планина“.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган за така представеното инвестиционно предложение е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

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

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

Приложение: копие на писмо с изх. № П-01-154(1)/01.07.2025г. на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“

С уважение,

ИНЖ. ИРЕНА ЦЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“

1.7.2025 г.

X БДЗБР

Към П-01-154-П/01.07.2025

Signed by: ANITA

-KAFEDZHISKA

ДО
ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
ДИРЕКТОР НА РИОСВ СОФИЯ

Относно: Инвестиционно предложение за „Изграждане на жилищна сграда“, в поземлен имот с идентификатор 56378.6.39, с. Пиперков чифлик, община Кюстендил, област Кюстендил след промяна на предназначението му от земеделска земя в терен за жилищно строителство, с възложител: ГАЛИНА МИХОВСКА И ДРАГАН МИХОВСКИ

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

Съгласно разпоредбата на чл. 12, ал. 6 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на плановете, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредба за ОС), и на основание чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите, Ви уведомявам, че инвестиционното предложение е **допустимо** с ПУРБ на ЗБР (2022-2027) и ПУРН на ЗБР (2022-2027), при следните условия:

1. Предмет на представеното за разглеждане инвестиционното предложение е изграждане на жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 56378.6.39, с. Пиперков чифлик, община Кюстендил, област Кюстендил. Имотът е с площ 1774 м² с трайно предназначение на територията: Земеделска и НТП: Нива. В предварителният проект за изменение на ОУПОК, приет с Решение П-1 по Протокол №10/01.06.2022г. на ОБЕСУТ при Община Кюстендил, е отразено, че имотът попада в „Смесена многофункционална зона“ със сигнатура „4Смф“, в която е допустима промяна на предназначението на земята за изграждане на жилищна сграда.

Водоснабдяването на имота е предвидено да се осъществи чрез изграждане на собствен водоизточник – сондажен кладенец, с дълбочина до 10 м. Необходимите водни количества са в размер на около 292м³ годишно. Образованите битово-фекални отпадъчни води ще се отвеждат в бетонова изгребна яма предвидена за изграждане в границите на имота.

2. Предвиденото в ИП водовземане от подземни води ще окаже натиск върху подземно водно тяло „Порови води в Кватернер - Неоген - Кюстендил“, с код: BG4G00000QN006.

Съгласно ПУРБ на ЗБР (2022-2027г.), приет с Решение №919 от 31.12.2024 г. на Министерски съвет, водното тяло е оценено добро химично и количествено състояние.

2.1. Информация, която следва да се вземе предвид за подземно водно тяло „Порови води в Кватернер - Неоген - Кюстендил“, с код BG4G00000QN006:

- ✓ Разполагаеми ресурси – 253,06 л/сек.
- ✓ Общо разрешено водовземане от него по издадени разрешителни – 46,357 л/сек.;
- ✓ водовземане от кладенци за задоволяване на собствени потребности – 38,94 л/сек.;
- ✓ експлоатационен индекс – 34 %
- ✓ свободни водни количества – 167,75 л/сек.

3.2. Разполагаеми ресурси на подземно водно тяло – „Порови води в Кватернер - Неоген - Кюстендил в землището на гр. Кюстендил – 3,544277 кв.м.;

- ✓ модул на оттока – 1,07 л/сек.;
- ✓ разполагаем ресурс в землището на гр. Кюстендил – 3,57 л/сек.;

3.3. Общо съществуващо и бъдещо водовземане от подземно водно тяло „Порови води в Кватернер - Неоген - Кюстендил“ в землището гр. Кюстендил, по издадени разрешителни за водовземане и/или по съгласувани инвестиционни предложения – 0 л/сек.

3.4. Данни за установените към момента и очакваните в резултат от реализиране на инвестиционното предложение замърсяващи вещества и/или показатели на замърсяване: не са регистрирани превишения на СКОС (стандарт за качество за околната среда) и ПЗ (праг на замърсяване). В резултат от реализиране на инвестиционното предложение не се очакват замърсявания и превишения на СКОС и ПЗ за нито едно от замърсяващите вещества.

3.5. Критерии за добро количествено и химично състояние на подземното водно тяло, които може да бъдат засегнати, включително: надвишаване на располагаемите ресурси, създаване на интрузия на солени или замърсени води, влошаване на състоянието на повърхностни водни тела и сухоземни екосистеми, понижаване на водното ниво в пунктове за мониторинг, по които се определят естествените ресурси и посоката на потока на подземните води и/или в съоръжения за питейно водоснабдяване. В резултат от реализиране на инвестиционното предложение, не се очаква да бъдат засегнати нито един критерий за определените добро количествено и добро химично състояние на ПВТ „Порови води в Кватернер - Неоген - Кюстендил“ с код BG4G00000QN006.

3.6. Информация за опасността от пряко или непряко отвеждане на замърсители в подземните води: В резултат от реализиране на инвестиционното предложение не съществува опасност от пряко или непряко отвеждане на замърсители в подземните води на ПВТ „Порови води в Кватернер - Неоген - Кюстендил“.

4. Поземлен имот с идентификатор 56378.6.39, с. Пиперков чифлик, попада в границите на зони за защита на водите по смисъла на чл.119а, а именно:

- ✓ по чл.119а, ал. 1, т.1 от Закона за Водите - ПВТ „Порови води в Кватернер - Неоген - Кюстендил“ с код на зона за защита на водите, предназначена за питейно-битово водоснабдяване BG4DGW00000QN006;

- ✓ по чл.119а, ал. 1, т.3, „б“ от Закона за Водите – Нитратно уязвима зона „Югозападна“.

5. Към настоящия момент имот с идентификатор 56378.6.39, с. Пиперков чифлик, не попада в определени и/или в процедура санитарно-охранителни зони по смисъла на чл. 119, ал. 4 от Закона за водите.

6. Мерки в ПУРБ на ЗБР (2022-2027г.) - в Приложение 7.2.2. (Раздел 7 – Кратък преглед на програмата от мерки за постигане на целите за опазване на околната среда) за подземно водно тяло „Порови води в Кватернер - Неоген - Кюстендил“ са разписани мерки и действия.

към тях, с които се цели постигане и поддържане доброто състояние на водното тяло.

**По-подробна информация е представена в Програма за изпълнение на План за управление на речните басейни 2022-2027 г. в ЗБРБУ - Приложения 7.2.2., Раздел 7, ПУРБ (2022-2027), публикуван на сайта на БДЗБР.*

7. Мерки в ПУРН на ЗБР за БУ (2022-2027) – При отразяване на имот 56378.6.39, с. Пиперков чифлик, в Географската информационна система на БДЗБР, се установи, че същият не попада в границите на заливане при наводнения с вероятност за повторно настъпване 20-г. (5%), 100 г. (1%) и 1000 г. (0,1%) вълна, на определените райони със значителен потенциален риск от наводнения по чл. 5 от Директивата за наводненията, утвърдени със Заповед № РД-802/10.08.2021 г. на Министъра на околната среда и водите, съгласно чл. 146г, ал. 2 от Закона за водите.

В ПУРН на ЗБР (2022-2027) в Приложение Ж е разработена програма от мерки, насочена към намаляване на риска от наводнения, като част от мерките са планирани за конкретни РЗПРН, а други са общи за района на басейново управление (РБУ) и могат да бъдат прилагани и на места извън РЗПРН. Дейностите, предмет на ИП, не противоречат на предвидените мерки.

8. Забрани и ограничения, предвидени от Закона за водите и нормативната база към него:

✓ Предвиденото в ИП водовземане, чрез изграждане на собствен водоизточник, не попада в хипотезата на чл. 43, ал. 2 от Закона за водите, съгласно която „...физическите лица - собственици или ползватели на недвижими имоти имат право на безвъзмездно водовземане до 10 куб. м. на денонощие за собствени потребности от намиращите се в него повърхностни и подземни води, само когато имотът е разположен в границите на населените места и селищните образувания“. С оглед на представените документи, разглеждания имот не попада в границите на населеното място и селищното образувание.

✓ Дейностите по изграждане на съоръжението за водовземане от подземни води и водовземането чрез него подлежат на разрешителен режим. В случая следва да се вземат предвид разпоредбите на чл. 50, ал. 3 от Закона за водите, според които разрешително за водовземане и/или ползване на воден обект се издава на юридически лица, еднолични търговци или регистрирани земеделски производители;

✓ Предвид, че водата от водовземното съоръжение ще се използва за питейно-битово нужди, същата следва да отговаря на изискванията на Наредба №9 от 2011г. за качеството на водата, предназначена за питейно-битови цели. За да бъде допустим този вариант е необходимо да бъдат спазени следните условия:

- Да бъде извършен анализ на добиваната вода и резултатите от физико-химичните, микробиологични и радиологични изследвания да докажат, че тя отговаря на изискванията на Наредба №9 от 2011г. за качеството на водата, предназначена за питейно-битови цели;

- Необходимо е определяне на СОЗ около водоизточника съгласно Наредба №3/16.10.2000г. за условията и реда за проучване, проектиране, утвърждаване и експлоатация на санитарно-охранителните зони около водоизточниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване и около водоизточниците на минерални води, използвани за лечебни, профилактични, питейни и хигиенни нужди;

✓ Предвидената за изграждане изгребна яма следва да бъде водоупътна, без преливник и да отговаря на техническите и санитарно-хигиенните изследвания, с оглед недопускане и ограничаване непрякото отвеждане на замърсители в подземните води. Необходимо е да бъде сключен договор с лицензиран ВиК оператор или друг производствен/стопански обект с изградена и въведена в експлоатация ПСОВ, която може да

осигури необходимото пречистване.

9. Мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми – Реализирането на дейностите, предмет на инвестиционното предложение няма да окажат значително въздействие върху водите и водните екосистеми, както и върху заложените цели за опазване на тяхното състояние при условие, че се спазват законовите изисквания и условията, описани в настоящото становище.

1.7.2025 г.

X

Стоянка Манолева

Директор на БДЗБР

Signed by: STOYANKA

\ MANOLEVA

Решение:.....

Задание
за изготвяне на проект за ПУП- План за застрояване
за промяна на предназначението на земеделска земя

за имот: ПИ 56378.6.39, местност „Друмарката”,
з-ще с. Пиперков чифлик, 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. Разглежданият имот попада в територия, за която с ОУП не се предвижда промяна на предназначението на земята.

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 „Смесена многофункционална зона” със сигнатура „4Смф*”, в която е допустима промяна на предназначението на земята за изграждане на жилищна сграда. 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 възложителите – изграждане и експлоатация на „Жилищна сграда” след промяна на предназначението на земята от земеделска земя в терен за „Жилищно застрояване с малка височина” съгласно нормите на чл. 19 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ.

Данни за имота:

Имотът се намира в землището на с. Пиперков чифлик, общ. Кюстендил в близост до регулационните граници на селото.

Съгласно скица №15-522534/22.05.2024 имотът представлява земеделска територия с НТП „нива“, категория на земята: 4.

Достъпът до имота е от селскостопански път с идентификатор 56378.6.69.

Площ на ПИ 56378.6.39 - 1774м².

Имотът не е захранен с електроенергия и питейна вода. Захранването с електроенергия ще се реализира от съществуваща в района мрежа на електроразпределителното дружество. Захранването с питейна вода ще се изпълни от собствен водоизточник, за което е приложено съгласувателно писмо от Басейнова дирекция „ЗБР“.

Приложения:

- НА № 172, том V, рег. № 11144, дело № 775/ 2004, вписан в СВ Кюстендил с вх.рег. №3655/27.12.2004, акт №89, том 13, дело 2784/2004.
- Скица № 15-522534/22.05.2024, издадена от СГКК Кюстендил
- Удостоверение №УТ-24-1529/19.09.2024
- Становище № 1013-7063/10.07.2025 на РИОСВ София
- Писмо № Р-01-154-(1)/ 01.07.2025 на Басейнова дирекция „ЗБР“

Обхват на задачата:

Да се изготвят:

А. Проект за ПУП – ПЗ за ПИ 56378.6.39, местност „Друмарката“, с. Пиперков чифлик, общ. Кюстендил при следните изисквания:

Да се определи отреждане на имота за „Жилищно застрояване с малка височина“ като се предвиди ниско свободно застрояване с височина до 10м и се предвидят устройствени показатели съгласно чл. 19 от Наредба №7 за ПНУ-ОВТУЗ:

- Плътност (процент) на застрояване (Пзастр.) – max 60 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 1,2.

С проекта да се предвидят граници на застрояване по чл.75, ал.2, т.2 от Наредба № 7/2003 за ПНУОВТУЗ, съобразени с преминаващия през имота електропровод като се спази нормата нормата по чл. 31, ал.1, т. 2 и т. 2 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 проектанти 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-ПЗ да се изготви във фаза "окончателен проект".

Срок за проектиране:

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

Възложител:
(Галина Миховска) (Драган Миховски)