



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. № 61-00-3209/12.12.25

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

За Яковил
КК по ЗУО
15.12.2025г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Относно: Разрешение за изработване на проект за частично изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ЧИОУПОК), както и проект за подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-162/23.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-10787/26.11.2025 г. от Красимир Лесков, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, за изграждане на вилна сграда.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявлението документация.

Искането е подадено от заинтересованото лице съгласно чл. 124а, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), Красимир Лесков, който е собственик на ПИ с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, съгласно представеният нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в Службата по вписвания под акт № 173, том XI, дело № 1658, вх. рег. № 2831 от 27.08.2024 г.

Съгласно скица №15-893232-02.09.2024 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил е с площ 911 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - ливада, категорията на земята е пета.

Съгласно предвиждането на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. от Протокол № 13 на Общински съвет-Кюстендил, разглежданият поземлен имот попада в територия с общо предназначение

земяделска земя – трайни насаждения и не предвижда промяна на предназначението, като в предварителния проект за изменение на ОУПОК (ППИОУПОК), приет с Решение II-1, Протокол № 10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията - Кюстендил е отразено, че имота попада в „Територии с общо предназначение“ – Земи по § 4 от ПРЗ на ЗСПЗЗ.

С проектното предложение за частично изменение на ОУПОК се установява устройствена зона от разновидност вилна зона, означена като „Ов“ по чл. 27, ал.1, т. 3 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

Съгласно чл. 4, ал. 9 от Правила и нормативи за прилагане на ОУПОК: *„Териториите, с право на смяна на предназначението се усвояват след доказана необходимост и инициатива на собствениците. Извън обозначените в плана такива територии, смяна на земеделските земи за неземеделски нужди се допуска от пета до десета категория без такива, представляващи трайни насаждения“.*

Съгласно изискванията на чл. 21 от Конституцията на Република България, промяната на предназначението за земеделска земя се допуска по изключение при доказана нужда и при условията на Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и ред определен в ЗУТ.

Представеното Задание по чл. 125 от ЗУТ за проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, за установяване на териториално устройствена зона за жилищно застрояване с малка височина, съгласно чл. 29, от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), отговарящи на „Вилна устройствена зона“, означена като „Ов“, при следните устройствени показатели и характеристики:

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

За имотът е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 16141.103.131 по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, вид територия – Територия на транспорта, НТП: За местен път.

Имотът е запазен с питейна вода.

Запазването с електроенергия и отвеждането на битовите отпадъчни води са предмет на проучване и проектиране.

На основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ за Кмета на общината произтича задължението за настоящото предложение за разрешаване на изготвянето на проект за частично изменение на ОУПОК в обхвата на гореописаният ПИ, съгласно чл. 134, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ): *Когато изработването на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план, с изключение на случаите по чл. 124а, ал. 9.*

Със Заявлението са представени задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ, документ за собственост, скица №15-893232-02.09.2025 г. издадена от СГКК – Кюстендил, писмо от РИОСВ – София с изх. №23268-12110/20.11.2025 г., удостоверение за устройствена зона вх. №УТ-25-392/02.10.2025 г., издадено от Главния архитект на Община Кюстендил и предложение за изменение на ОУПОК.

Предвид изискването на чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ е необходимо Общински съвет Кюстендил да вземе решение, с което да разреши изработването на проект за ЧИОУПОК и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, тъй като имота е извън границите на урбанизираната територия.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 124, ал. 1, чл. 124а, ал. 1 и чл. 134, ал. 3 от ЗУТ, във връзка с чл. 5, ал. 1, т. 11 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, предлагам Общински съвет – гр. Кюстендил да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Разрешава изработването на проект за Частично изменение на Общия устройствен план за територията на община Кюстендил, одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. от Протокол № 13 на Общински съвет – Кюстендил в обхвата на ПИ с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил за устройване на зона за рекреация от разновидност за вилна устройствена зона, означена като „Ов“.

2. Разрешава изработването на проект за ПУП-ПЗ, в обхвата на ПИ с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по КККР на землището на

с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, предвиждащ установяване на устройствена зона от разновидност вилна зона, означена като „Ов“, с устройствени показатели и характеристики на застрояване в съответствие с чл. 29 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ,

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

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

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

Приложения:

1. Заявление с вх. №94-00-10787/26.11.2025 г. от Красимир Лесков – копие;
2. Скица №15-893232-02.09.2025 г. издадена от СГКК – Кюстендил - копие;
3. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан с акт № 173, том XI, дело № 1658, вх. № 2831 от 27.08.2024 г.
4. Задание за проектиране на основание чл. 125 от ЗУТ с предложение за изменение на ОУПОК - копие;
5. Писмо от РИОСВ – София с изх. №23268-12110/20.11.2025 г. - копие;
6. Удостоверение за устройствена зона вх. №УТ-25-392/02.10.2025 г., издадено от Главния архитект на Община Кюстендил – копие;

С уважение,

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил

Per № 94-00-10787/26-11.202520.....Г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛтехническа услуга - такса 150 лв.
/срок за изпълнение 30 дни/**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 Горан Бресански Лесков
(три имена/наименование на заявителя)

ЕГН (ЕИК)..... тел..... e-mail.....

с постоянен адрес (седилище) Кюстендил
(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/иПУП-План за изработване в отвор ПИ/ОИ/А, 102.251
в гр. (с) Горан Бресански, лх. "Джурджит" 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 на 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, декларирани за съгласие с нотариална заверка на подписите, пълномощни и др.)

гр. (с) Кюстендил

С уважение:

Нотариална такса по ЗНД Удостоверяван материален интерес 1000.00 лв. Пропорц. такса: ХРИСТОВА лв. Обикн. такса: <u>район на действие</u> лв. Доп. такса: <u>КЮСТЕНДИЛ</u> лв. Всичко: _____ лв. Сметка № <u>от 27.08.2024г.</u> Кв. № _____ от _____ 2024г.	Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията Вх. рег. № <u>2830</u> от <u>22.08.</u> 2024г. Акт № <u>143</u> том <u>XI</u> дело № <u>1658</u> /2024г. Партидна книга: том <u>102558</u> стр. _____ Такса за вписване по ЗДТ: _____ 10.00 лв. Кв. № _____ от _____ г. СЪДИЯ ПО ВПИСАНИЯТА
--	--

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко – продажба на недвижим имот

№ 123 том II рег. № 7516 дело № 286 от 2024 г.

Днес – 27.08.2024г. /двадесет и седми август хиляди двадесет и четвърта година/ при мен – **ЛИЛИЯ ХРИСТОВА** – нотариус с рег. № 586 по Регистъра на НК на РБългария и район на действие РС - Кюстендил, в кантората ми в град Кюстендил, ул. „Капанска“ № 2, се явиха лицата: **ВЛАДИСЛАВ** **ВАСИЛЕВ**, ЕГН _____, с постоянен адрес: _____, обл. Кюстендил,

притежаващ лична карта № _____, издадена на _____ г. от МВР МоИ BGR, от една страна като **ПРОДАВАЧ** и от друга страна, като **КУПУВАЧ – КРАСИМИР** **ЛЕСКОВ**, ЕГН _____, с постоянен адрес: гр. Кюстендил, ж.к. _____,

притежаващ лична карта № _____, издадена на _____ г. от МВР Кюстендил, и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че са сключили помежду си следния договор: -----

---- **I. ВЛАДИСЛАВ** **ВАСИЛЕВ** продава на **КРАСИМИР** **ЛЕСКОВ** собствения си недвижим имот, а именно: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 16141.102.251 /землище шестнадесет хиляди сто четиридесет и едно, кадастрален район сто и две, имот двеста петдесет и едно/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед РД-18-162/23, 01.2018 год. на Изп. директор на АГКК, последно изменение по КК и КР, засягащо поземления имот е от 24.11.2023г., с адрес на имота: с. Горна Брестница, местност **ДЖОРДЖАНИЦА**, с площ 911.00 кв.м. /деветстотин и единадесет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: ливада, категория на земята при неполовни условия: 5 /пета/, предишен идентификатор: 16141.28.1, номер по предходен план: 53600, парцел: одобрен със Заповед № 99/ 10.03.2009г. на Областен управител - § 4 - Горна Брестница, при съсед: 16141.102.319, 16141.103.131, 16141.102.361, 16141.102.297 и 16141.102.252, съгласно Скица на поземлен имот № 15- 1269976- 30.11.2023г. на СГКК Кюстендил, за **продажна цена, в размер на 1 000,00 лева** (хиляда лева), която сума купувачът е изплатил на продавача изцяло и в брой, преди подписване на настоящия нотариален акт. -----

---- **II.** Данъчната оценка на имота е в размер на 63,13 лева (шестдесет и три лева и тринадесет стотинки), съгласно Удостоверение за данъчна оценка № 20002-406/ 26.08.2024г. на Община Кюстендил. -----

---- **III. КРАСИМИР** **ЛЕСКОВ** купува от **ВЛАДИСЛАВ** **ВАСИЛЕВ** недвижимия имот, подробно описан в пункт I – ви от този нотариален акт за там упоменатата сума и начин на плащане. -----

---- **IV.** Продавачът **ВЛАДИСЛАВ** **ВАСИЛЕВ** декларира, че е единствен легитимен собственик на имота, предмет на продажбата, че върху продавания имот,



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изм. № УТ-25-392

...*2.10.*...2025 г.

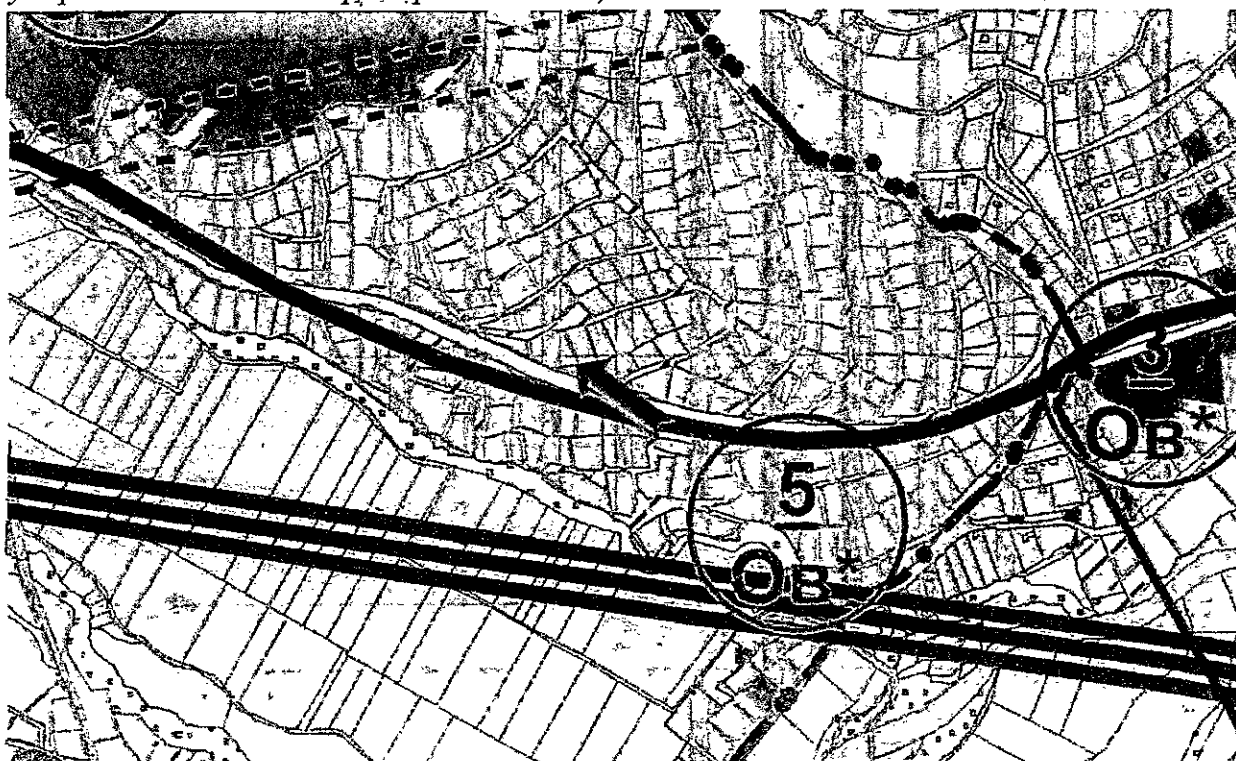
УДОСТОВЕРЕНИЕ

В Община Кюстендил е постъпило заявление с вх. № УТ-25-392/27.02.2025 г. от Красимир Лесков, за издаване на удостоверение по чл. 40, ал. 6 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ПЗОЗЗ) и в каква устройствена зона попада поземления имот (ПИ) с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-162/23.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Видно от скица с №15-893232-02.09.2024 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Кюстендил е, че ПИ с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по КККР на с. Горна Брестница е с трайно предназначение на територията - земеделска, НТП: Ливада, с площ 911 кв. м, категорията на земята е пета.

Съгласно предвиждането на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК) одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. от Протокол № 13 на Общински съвет-Кюстендил, предварителния проект на частичното изменение на Общия устройствен план на община Кюстендил, приет с Решение №II-1, Протокол №10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Кюстендил и съгласно графичните и текстовите материали, за горепосочения ПИ имотът попада в „Територии с общо предназначение“ – Земи по § 4 от ПРЗ на ЗСПЗЗ/нанесени с ИОУПО Кюстендил, съгласно предоставени от общ. Кюстендил одобрени планове на новообразуваните имоти.

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



Предвид категорията на земеделската земя и на основание чл. 4, ал 9 от Правила и нормативи за прилагане на ОУПОК, териториите с право на смяна на предназначението се усвояват след доказана необходимост и инициатива на собствениците. Извън обозначените в плана такива територии, смяна на земеделските земи за неземеделски нужди се допуска в земи от пета до десета категория без такива, представляващи трайни насаждения. За да се реализира инвестиционното намерение е необходимо имота да попадне в територия с допустима смяна на предназначението, т.е. трябва да са изпълнени условията на чл. 134, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

Във връзка с горното и на основание действащия Общ устройствен план на община Кюстендил, одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил и 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. 5, ал. 3 от ЗУТ, чл. 4, ал 9 от Правила и нормативи за прилагане на ОУПОК, издавам настоящото

УДОСТОВЕРЕНИЕ,

в уверение на това че:

поземлен имот с идентификатор 16141.102.251, местност „Джорджаница“ по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-162/23.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, не попада в територия на застрояване по смисъла на Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, **територия с общо предназначение – земи по § 4, за земеделски труд и отдих.**

Забележка: Застрояване на територията от типа „земеделска“ се извършва след промяна на предназначението по реда на ЗОЗЗ и ЗУТ или съгласно Наредба № 19 от 25 октомври 2012 г. за застрояване на земеделски земи без промяна предназначението им и след издаване на разрешение за строеж по съответния законов ред.

АРХ. ТЕОДОР ИЛИЕВ
Главен архитект на Община Кюстендил



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. КЮСТЕНДИЛ

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-893232-02.09.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 16141.102.251

С. Горна Брестница, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-162/23.01.2018 г.

на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 02.09.2024 г.

Адрес на поземления имот: с. Горна Брестница, местност ДЖОРДЖАНИЦА

Площ: 911 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

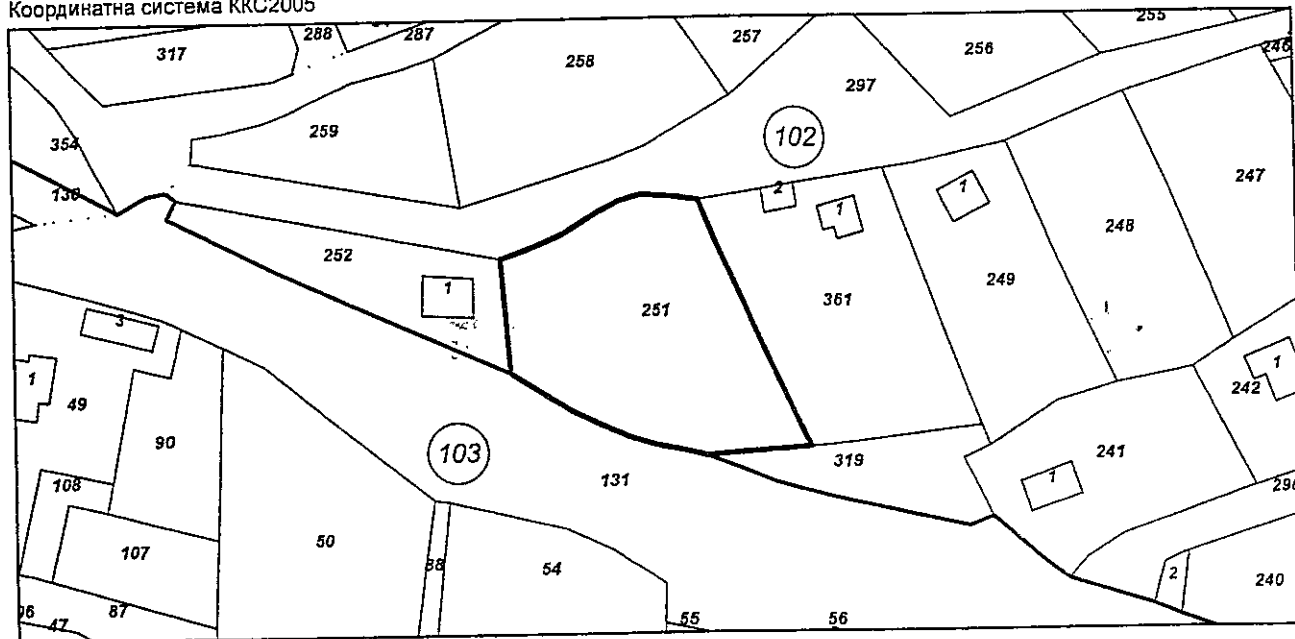
Начин на трайно ползване: Ливада

Категория на земята: 5

Предишен идентификатор: 16141.28.1

Номер по предходен план: 53600, парцел: одобрен със Заповед №99/10.03.2009г. на Областен управител -§4 – Горна Брестница

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Съседи: 16141.102.319, 16141.103.131, 16141.102.361, 16141.102.297, 16141.102.252

Собственици по данни от КРНИ:

1. КРАСИМИР ЛЕСКОВ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 173 том 11 рег. 2831 дело 1658 от 27.08.2024г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-893232-02.09.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-477940-30.08.2024 г.

/инж. Антон Младенов/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изм. № 23268-12110
до 11.....2025 г.

ДО
Г-Н КРАСИМИР ЛЕСКОВ

ГР. КЮСТЕНДИЛ
e-mail.

КОПИЕ:
Г-Н ОГНЯН АТАНАСОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Г-Н АНДРЕЙ МИЛЕВ
КМЕТСКИ НАМЕСТНИК
С. ГОРНА БРЕСТНИЦА

Относно: Задание за проектиране на частично изменение (ЧИ) на Общ устройствен план (ОУП) на Община Кюстендил и Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП - ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 16141.102.251 по КК и КР на с. Горна Брестница, местност „Джорджаница“, община Кюстендил, област Кюстендил

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЛЕСКОВ,

Във връзка с постъпило в Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София уведомление, с приложено горесцитираното задание, с вх. № 23268/22.10.2025 г. и на основание чл. 8, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредба за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.) Ви информирам:

Съгласно представената информация поземлен имот с идентификатор 16141.102.251, в местността „Джорджаница“, с. Горна Брестница, община Кюстендил, област Кюстендил, с вид територия: „Земеделска“, начин на трайно ползване: „Ливада“, площ от 911 кв. м, собственост на възложителя.

С изменението на ЧИ на ОУП на община Кюстендил и ПУП-ПЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 16141.102.251 по КК и КР на с. Горна Брестница, местност „Джорджаница“, община Кюстендил, област Кюстендил се предвижда изграждане на „Вилна сграда“, след промяна предназначението на земеделската земя на имота за неземеделски нужди.

Общите устройствени планове са включени към т. 10.1 от Приложение № 1 на Наредбата за ЕО и подлежат на задължителна екологична оценка (ЕО). За Общия устройствен план (ОУП) на Община Кюстендил е проведена процедура по ЕО и е постановено Становище по ЕО № ЕО-



1-2/2016 г. на директора на РИОСВ – Перник, с което се съгласува плана. Съгласно предвиждането на приетия с Решение № 291/29.09.2016 г. на Общински съвет-Кюстендил ОУП на Община Кюстендил, разглежданият поземлен имот не попада в зона, предвидена за промяна на територията, което налага неговото изменение. Предвиденото изменение може да се приеме като незначително за Общия устройствен план на Община Кюстендил и съгласно чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО) е предмет на процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО.

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

Предвид разпоредбите на чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) и чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.) плановете подлежат и на процедура по оценка за съвместимостта (ОС) с предмета и целите на опазване на защитените зони. Съгласно чл. 31, ал. 4 от ЗБР, процедурата по ОС се извършва чрез процедурата по ЕО.

На основание чл. 84, ал. 1 от ЗООС и чл. 4, т. 2 от Наредбата за ЕО, компетентен орган за провеждане на процедурата по ЕО, включително и оценката за съвместимост, е директорът на РИОСВ – София, като същият е компетентен и по процедурата за ОС, съгласно ЗБР и Наредбата за ОС.

С оглед провеждане на определената процедура е необходимо да внесете следната документация и информация в инспекцията:

1. За провеждане на процедурата по ЕО е задължително предоставянето на документ (разрешение, допускане или др.), потвърждаващ действително възлагане на изработването на проект за ПУП и частично изменение на ОУП. Предвид определението по т. 21 от § 1 на Допълнителните разпоредби на ЗООС („възложител на план или програма е лицето или органът, който е оправомощен да възложи изготвянето на плана или програмата) е необходимо да представите документи, доказващи спазване на тази разпоредба.
2. Писмено искане по образец съгласно приложение № 4 от Наредбата за ЕО на хартиен и електронен носител съдържащо подробна информация по чл. 8а, ал. 1 от Наредбата за ЕО. Към искането по ал. 1 се прилага и информация по чл. 8а, ал. 2 от същата наредба.
3. За преценяване на необходимостта от ЕО възложителят заплаща такса в размер на 400 лева, на основание чл. 1, ал. 5, т. 4 от Тарифата за таксите, които се събират в системата на Министерството на околната среда и водите, приета с Постановление № 136 на Министерски съвет от 13.05.2011 г. (ДВ, бр. 39 от 2011 г., изм. и доп.).
Таксата следва да заплатите по банковата сметка на РИОСВ - София:
IBAN BG77SOMB 9130 3137 0265 01
BIC SOMBBGSF
Общинска банка АД – ЦУ
4. На основание чл. 8а, ал. 1, т. 5 от Наредбата за ЕО следва да представите информация за датата и начина на заплащане на дължимата такса.

С настоящото се определя приложимата процедура на задание за изработване на ПУП-ПЗ на основание чл. 125, ал. 7 от ЗУТ, но самата процедура по преценяване на необходимостта от извършване на ЕО се провежда, когато е налично и бъде представено заповед/разрешение/допускане за изработване на конкретния ПУП.

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

Регионална инспекция по околната среда и водите – София ще се произнесе с решение по преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка, след като представите



пълна документация и информация, съгласно гореизложеното.

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

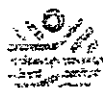
С уважение,

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София



За директор на РИОСВ - София:
Директор на дирекция: <i>Handwritten signature</i>
Заповед за заместване: <i>PD-37</i> <i>24.03.11г.</i>



Одобрено:.....

.....

Задание

**за изготвяне на проект за Частично изменение на действащ
ОУП на община Кюстендил и
за изготвяне на проект за ПУП- План за застрояване
за промяна на предназначението на земеделска земя**

**в обхват: ПИ 16141.102.251, местност „Джорджаница”,
с. Горна Брестница, общ. Кюстендил**

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

Основание за изготвяне:

Действащият ОУП на гр. Кюстендил и землището му е одобрен с Решение № 291/29.09.2016г от Протокол 13 на Общински съвет - Кюстендил. Общият устройствен план на Община Кюстендил (ОУПО) е най-важният документ, който обвързва предвижданията на стратегическите документи за развитие с устройството на територията и създава условия за реализирането на техните идеи за постигане на устойчиво пространствено развитие на основата на местните ресурси.

Действащият ОУП за територията на Община Кюстендил не предвижда промяна на предназначението на територията на имота, собственост на възложителя. В плана имотът е отразен като „Ливада”, т.е. инвестиционното намерение не е в съответствие с предвиждането на ОУПО. Това обуславя искане за изготвяне на ~~проект за частично изменение на ОУПО в обхвата на ПИ 16141.102.251 в местност „Джорджаница”, с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, което е свързано с инвестиционните намерения за изграждане на „Видна сграда” след осъществяване на промяна на предназначението на поземления имот от земеделска земя в имот за вилно застрояване.~~

За възникналото инвестиционно намерение на възложителя за формиране на урбанизирана среда в собствения му имот, е необходимо процедирането и на Подобен устройствен план-План за застрояване за промяна на предназначението на имота от земеделска земя в имот за неземеделски нужди – вилно застрояване (Ов), съгласно чл. 59, ал.1 във връзка с 1чл. 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

Два разраба от 09.09.2016г!

според заложеното в чл. 23, ал. 3 и чл. 17а, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ).

Процедурата за промяната на предназначението на поземления имот е допустима по реда на действащата нормативна уредба - Закон за устройство на територията (ЗУТ) и Закон за опазване на земеделските земи ЗОЗЗ.

Съгласно скица № 15-1920450/18.09.2025 ПИ **16141.102.215**, местност „Джорджаница“ представлява територия с НТП „Ливада“ по КККР, одобрена със заповед № РД-18-162/ 23.01.2018;

Категория на земята – 5.

Цел на проекта:

Провеждането на процедура по частично изменение на ОУП на община Кюстендил и ПУП-План за застрояване в обхват на ПИ **16141.102.251** ще създаде условия за реализирането на инвестиционното предложение за изграждане на „Вилна сграда“, което е съобразено с природните, екологичните и социалните дадености на района.

Данни за имота:

Имотът се намира в землището на с. Горна Брестница в зона на земи с НТП „За земеделски труд и отдих (съгласно § 4 ПЗРЗСПЗЗ)“, за която не е предвидена възможност за смяна на предназначението от земеделска земя в урбанизирана територия.

Достъпът до имота е от два пътя с идентификатори 16141.102.297 и 16141.103.131. Площ на ПИ **16141.102.251** - 911м².

Имотът ще бъде захранен с електроенергия от съществуваща в района мрежа на електроразпределителното дружество.

Имотът е захранен с питейна вода.

За отвеждането на отпадните води ще бъде изградена водоплътна бетонова яма, която ще се почиства съгласно договор от експлоатационното дружество.

Приложения:

- НА № 123, том II, рег. № 7516, дело № 286/ 2024, вписан в СВ Кюстендил с вх.рег. №2831/27.08.2024; акт №173, том 11, дело 1658/2024.
- Скица № 15-893232/02.09.2024, издадена от СГКК Кюстендил
- Удостоверение № УТ-25-392/02.10.2025 Община Кюстендил
- Служебна бележка №7087/09.09.2026 „Кюстендилска вода“ ЕООД
- Становище №23268-12110/2011.2025 на РИОСВ София

Обхват на задачата:

Да се изготви:

А. Проект за ЧИОУП в обхват ПИ 16141.102.251, местност „Джорджаница“, с. Горна Брестница, общ Кюстендил при следните изисквания:

- Имотът да се предвиди като вилна зона;
- ЧИОУП да се съобрази с Правилата и нормативите за прилагане на действащия ОУП, одобрен с Решение № 291/29.09.2016 на ОбС Кюстендил;
- С ЧИОУП да не се променят схемите по т.4-11 на чл. 23, ал. 3 от Наредба №8/14.06.2001 за ОСУП;

- Предвиденото изменение да се отрази в табличен вид в баланса на територията на община Кюстендил в графичната и в текстовата част на проекта за ЧИОУП.

Б. Проект за ПУП – ПЗ за ПИ 16141. 102.251, местност „Джорджаница“, с. Горна Брестница, общ. Кюстендил при следните изисквания:

Да се определи отреждане на имота за „Вилна зона” (Ов) като се предвиди ниско застрояване с височина до 7м (съгласно чл. 23, ал.2 от ЗУТ) и като се спазят следните устройствени показатели съгласно чл. 29 от Наредба №7 за ПНУОВ-ТУЗ:

- Плътност (процент)на застрояване (Пзастр.) – max 40 на сто;
- Озеленена площ (Позел.) – min 50 на сто, като една втора от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- Интензивност на застрояване (Кинт) – max 0,8.

С проекта да се предвидят ограничителни линии на застрояване по чл.75, ал.2, т.2 от Наредба № 7/2003 за ПНУОВТУЗ, като се спази нормата по чл. 34, от ЗУТ.

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

Г. План-схема на електрификация

Д. План-схема на водоснабдяване и канализация

Изисквания към проекта:

- Проектите за ЧИОУП и ПУП-ПЗ да се съобразят с действащите териториално-устройствени, хигиенни и противопожарни норми и с изискванията на Наредба № 8/14.06.2001 за ОСУП.
- Проектите за ЧИОУП и ПУП-ПЗ да се изготвят от проектант с изискуемата проектантска правоспособност.
- Проектите за ЧИОУП и ПУП-ПЗ да се съгласуват с експлоатационните дружества и всички заинтересовани администрации и ведомства.
- Проектът за ЧИОУП да се представи в 2 екземпляра на хартиен носител и 1 копие на цифров носител.
- Проектът за ПУП-ПЗ да се представи в 3 екземпляра на хартиен носител и 1 копие на цифров носител.

Фази на проектиране:

Проектите за ЧИОУП и ПУП-ПЗ да се изготвят във фаза “окончателен проект”.

Срок за проектиране:

Проектите за ЧИОУП и ПУП-ПЗ да се изготвят в срок от 30 дни след получаване на Разрешение за изготвянето им.

Възложител.....
(Красимир Лесков)