



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. № 61-00-3211/12.12.25

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

За съгласието
УК по ЗУТ
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), проект за подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.50.96, местност „Кандило“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на гр. Кюстендил общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-10792/26.11.2025 г. от Виктория Драгоманска, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.50.96, местност „Кандило“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, за промяна предназначението на територията на поземленият имот за предимно производствена зона, означена като „Пп“, с цел изграждане на цех за производство на метални изделия.

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), Виктория Драгоманска, която е собственик на гореописаният поземлен имот, съгласно представеният нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в Службата по вписвания под акт № 169, том IV, дело № 615, вх. рег. № 1130 от 11.04.2025 г.

Съгласно скица №15-627100-15.04.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 41112.50.96, местност „Кандило“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил е с площ 1383 кв. м, с трайно предназначение на територията - Земеделска, начин на трайно ползване – нива, категорията на земята е шеста.

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 земеделска земя – нива 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 предвижда възможност за смяна на предназначението от земеделска земя в урбанизирана територия, означена на графичната част като „3Ов*“, т.е. за територии с допустима промяна на предназначението за рекреационна устройствена зона предназначена за вилно строителство.

Инвестиционно намерение не е в съответствие с ППИОУПОК, същевременно имотът граничи със смесена многофункционална зона, в която се предвиждат производствено-складови дейности..

С проектното предложение за частично изменение на ОУПОК се установява устройствена зона от разновидност предимно производствена устройствена зона, означена като „Пп“, в съответствие с разпоредбите на чл. 25, ал. 3 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), с цел изграждане на „Цех за производство на метални изделия“.

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 41112.50.96, местност „Кандило“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, за установяване на устройствена зона от разновидност Предимно производствена, означена като „Пп“ и параметри в съответствие с чл. 25, ал.3 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина - до 10 м;
- плътност на застрояване - до 80%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 2,0;
- минимална озеленена площ - 20%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

За имотът е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 41112.50.41,

местност „Кандило“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, вид територия – Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път през ПИ с идентификатор 41112.50.97, местност „Кандило“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, вид територия – Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

Водоснабдяването с вода за питейни нужди, захранването 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 гореописаните 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 №15-627100-15.04.2025 г. издадена от СГКК – Кюстендил, писмо от РИОСВ – София с изх. №15087-11791/14.11.2025 г., удостоверение за устройствена зона вх. №УТ-25-872/02.05.2025 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 41112.50.96, местност „Кандило“ по КККР, 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. 124а, ал. 1, ал. 5, чл. 134, ал. 3 и във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 3 и т. 5 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 41112.50.96, местност „Кандило“ по КККР на землището на гр. Кюстендил,

общ. Кюстендил, за установяване на предимно производствена устройствена зона, обозначена като „Пп“.

2. Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.50.96, местност „Кандило“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, за установяване на устройствена зона от разновидност Предимно производствена, означена като „Пп“ и параметри в съответствие с чл. 25, ал.3 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина - до 10 м;
- плътност на застрояване - до 80%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 2,0;
- минимална озеленена площ - 20%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

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

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. №94-00-10792/26.11.2025 г. от Виктория Драгоманска – копие;
2. Скица №15-627100-15.04.2025 г. издадена от СГКК – Кюстендил - копие;
3. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан с акт № 169, том IV, дело № 615, вх. № 1130 от 11.04.2025 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. № 15087-11791/14.11.2025 г. - копие;
6. Удостоверение за устройствена зона вх. №УТ-25-872/02.05.2025 г., издадено от Главния архитект на Община Кюстендил – копие;

С уважение,
ИНЖ. ОГНЯНЕ ТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил



Ref. № 94-00-10792/26.11.202520.....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: Виктор Янчев
(при имена/наименование на заявителя)
ЕГН (ЕИК): тел: e-mail: Мексим
спостоянен адрес (седалище): Кюстендил, М.К. Злато
(област, община, населено място, ж.к., бул.бул., блок №, ет., ет.)**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/ Проект за ЧИОУП
и ПУП-план за декарпация в открит пр. 4112.5.96
в гр. (с) Кюстендил, местост "Кандило" 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, пълномощия и др.)гр. (с) Кюстендил

С уважение

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 41112.50.96, местност „Кандило”,
з-ще гр. 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 41112.50.96 в местност „Кандило”, землище на гр. Кюстендил, което е свързано с инвестиционните намерения за изграждане на „Цех за производство на метални изделия” след осъществяване на промяна на предназначението на поземления имот от земеделска земя в имот за „Предимно производствени дейности (Пп).

За възникналото инвестиционно намерение на възложителя за формиране на урбанизирана среда в собствения му имот, е необходимо процедирането и на Под-робен устройствен план-План за застрояване за промяна на предназначението на имота от земеделска земя в имот за неземеделски - производствено-складови дейности (Пп), 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).

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 № 15-627100/15.04.2025 ПИ **41112.50.96**, местност „Кандило“ е с НТП: „Нива“ по КККР, одобрена със заповед № РД-18-96/ 28.10.2008; Категория на земята – 6.

Цел на проекта:

Провеждането на процедура по частично изменение на ОУП на община Кюстендил и ПУП-План за застрояване в обхват на ПИ **41112.50.96** ще създаде условия за реализирането на инвестиционното предложение за изграждане на „**Цех за производство на метални изделия**“, което е съобразено с природните, екологичните и социалните дадености на района.

Замисленият проект ще се осигури възможност за създаване на собствена база за развитие на фамилен бизнес както и разкриване на нови работни места.

Данни за имота:

Имотът се намира в землището на гр. Кюстендил в зона, за която е предвидена възможност за смяна на предназначението от земеделска земя в урбанизирана територия, означена в графичната част на Предварителния проект за изменение на ОУПОК, приет с Решение II-1 от Протокол №10/ 01.06.2022 на ОБЕСУТ при Община Кюстендил като „ЗОВ*“. Същевременно имотът граничи със смесена многофункционална зона, в която е допустимо да се предвиждат производствено-складови дейности.

Площ на ПИ **41112.50.96** - 1383м².

Имотът ще бъде захранен с електроенергия от съществуваща в района мрежа на електроразпределителното дружество. Захранването с питейна вода ще се изпълни от собствен водоизточник, след получаване на съгласувателно писмо от Басейнова дирекция „ЗБР“.

Приложения:

- НА № 145, том I, рег. № 2785, дело № 111/ 2025, вписан в СВ Кюстендил с вх.рег. №1130/11.04.2025, акт №169, том 4, дело 615/2025.
- Скица № 15-627100/15.04.2025, издадена от СГКК Кюстендил
- Удостоверение № УТ-25-872/02.05.2025 Община Кюстендил
- Писмо № 15087-11791/14.11.2025 на РИОСВ София

Обхват на задачата:

Да се изготви:

А. Проект за ЧИОУП в обхват ПИ 41112.50.96, местност „Кандило“, гр. Кюстендил при следните изисквания:

- Имотът да се предвиди като зона за „Предимно производствени дейности“ (Пп);
- 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.

- 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 41112.50.96, местност „Кандило“, гр. Кюстендил при следните изисквания:

Да се определи отреждане на имота за „Производствено-складови дейности“ като се предвиди ниско свободно застрояване с височина до 10м и се установят устройствени показатели, съобразени с нормата на чл. 25 от Наредба №7/2003 за ПНУОВТУЗ, както следва:

- Плътност (процент) на застрояване (Пзастр.) – max 80 на сто;
- Озеленена площ (Позел.) – min 20 на сто, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- Интензивност на застрояване (Кинт) – max 2,5.

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. 35, ал.2 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:.....

(Виктория Драгоманска)

Нотариална такса по ЗНД Удостоверяван материален интерес 400,00 лв. Пропорц. такса: _____ лв. Обикн. такса: _____ лв. Доп. такса: _____ лв. Всичко: _____ лв. Сметка № _____ от _____ 2025г. Кв. № _____ от _____ 2025г.	Вписване по ЗСПВ Служба по вписванията Вх. рег. № _____ от _____ 2025г. Акт № _____ том _____ дело № _____ /2025г. Партидна книга: том _____ стр. _____ Такса за вписване по ЗДТ: _____ 10,00 лв. Кв. № _____ от _____ СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
--	--

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко – продажба на недвижим имот

№ 145 том I рег. № 2785 дело № 111 от 2025 г.

Днес – 11.04.2025г. /единадесети април две хиляди двадесет и пета година/, при мен – НАТАЛИЯ СТОИЧКОВ – помощник- нотариус по заместване при нотариус ЛИЛИЯ ХРИСТОВА, с район на действие - Районен съд, гр. Кюстендил, област Кюстендил, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 586, в нотариалната ми кантора в гр. Кюстендил, на ул. „Капанска“ № 2, се явиха лицата: НАДЕЖДА АТАНАСОВА, ЕГН _____, с постоянен адрес: гр. София, бул. _____, притежаваща л.к. № _____, изд. на _____, от МВР София и ВАЛЕНТИНА ЛИПИДАКОВА, ЕГН _____, с постоянен адрес: гр. Петрич, обл. Благоевград, притежаваща л.к. № _____, изд. на _____, г. от МВР – Благоевград, от една страна като ПРОДАВАЧИ и от друга страна ВИКТОРИЯ ДРАГОМАНСКА, ЕГН _____, с постоянен адрес гр. Кюстендил, притежаваща л.к. № _____, изд. на _____, г. от МВР Кюстендил, като КУПУВАЧ и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че са сключили помежду си договор за следното: -----

----- **I. НАДЕЖДА АТАНАСОВА и ВАЛЕНТИНА ЛИПИДАКОВА** продават на **ВИКТОРИЯ ДРАГОМАНСКА** съсобствения си недвижим имот, придобит по наследство от общия им наследодател Гълъбина Минева, ЕГН _____, починала на _____, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 41112.50.96 /землище – четиридесет и една хиляди сто и дванадесет, кадастрален район - петдесет, поземлен имот – деветдесет и шест/ по кадастралната карта и кадастрални регистри на град Кюстендил, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед РД – 18 – 96/ 28.10.2008 год. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КК и КР, засягащо поземления имот е от 26.10.2021г., с адрес на имота: град Кюстендил, общ. Кюстендил, местност КАНДИЛО, с площ от 1 383 кв.м. /хиляда триста осемдесет и три квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 6 (шеста), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 050096, при съседни: 41112.50.97, 41112.50.41, 41112.50.205 и 41112.50.95, за продажна цена в размер на 400,00 лв. (четиристотин лева), която сума купувачът е изплатил на продавачите изцяло и в преди подписване на настоящия нотариален акт. -----

----- **II. ВИКТОРИЯ ДРАГОМАНСКА** купува от **НАДЕЖДА АТАНАСОВА и ВАЛЕНТИНА ЛИПИДАКОВА** недвижимия имот, подробно описан в пункт I – ви от този нотариален акт, за там упоменатата сума и начин на плащане. -----

----- **III. Текущата пазарна цена на прехвърления имот е 374,00 лева (триста седемдесет и четири лева), съгласно Експертна оценка на земеделска земя, издадена на 07.04.2025г. от Невенка Панчева – лицензиран оценител. -----**

АТАНАСОВА И ВАЛЕНТИНА

ЛИПИДАКОВА декларира, че по отношение на имота, предмет на настоящата сделка, няма вписани тежести, възбрани, учредени ограничени вещни права, както и сключени договори за аренда и наем. -----

---- V. Владението на прехвърления имот е предадено от продавачите на купувача днес, преди подписване на настоящия договор.-----

---- VI. Страните, участващи в нотариалното производство, декларират, че сумата, посочена в пункт I- ви от настоящия договор, е действително уговореното плащане по сделката.-----

----- След като се уверих, че продавачите са съсобственици на прехвърления недвижим имот и че са изпълнени особените изисквания на законите, че страните разбират смисъла, значението и правните последици на този договор, който извършват доброволно, прочетох на страните този нотариален акт и след като те го одобриха, се подписа от тях и от мен – помощник- нотариуса по заместване, -----

----- При съставяне на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на законите: 1./ Нотариален акт за собственост на недвижими имоти, възстановени по ЗСПЗЗ № 143, том IX, дело № 2615 от 01.07.1997г.; 2./ Скица на поземлен имот № 15-1164037-26.10.2021г., издадена от СГКК Кюстендил; 3./ Пазарна оценка на земеделска земя, издадена на 07.04.2025г. от Невенка Панчева - лицензиран оценител; 4./ Удостоверение за наследници изх. № 05872 1617/ 22.10.2021г., презаверено на 14.03.2025г. на Община Кюстендил; 5./ Декларация по чл. 25, ал. 8 от ЗННД – 3 бр.; 6./ Справка по чл. 74, ал. 2, т. 1 от ДОПК- 2 бр.; 7. Декларации по ЗМИП и ЗСПЗЗ; 8./ Квитанции за платени държавни и нотариални такси.

ПРОДАВАЧИ:

Магическая 1-я

А *В*
..... *Пилеткина* *а - и у нас есть!*

КУПУВАЧ:

By James M. Smith _____

ПОМОЩНИК-НОТАРИУС ПО ЗАМЕСТВАНЕ:

ХРИСТОВА



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. №УТ-25-872

....02.05.2025 г.

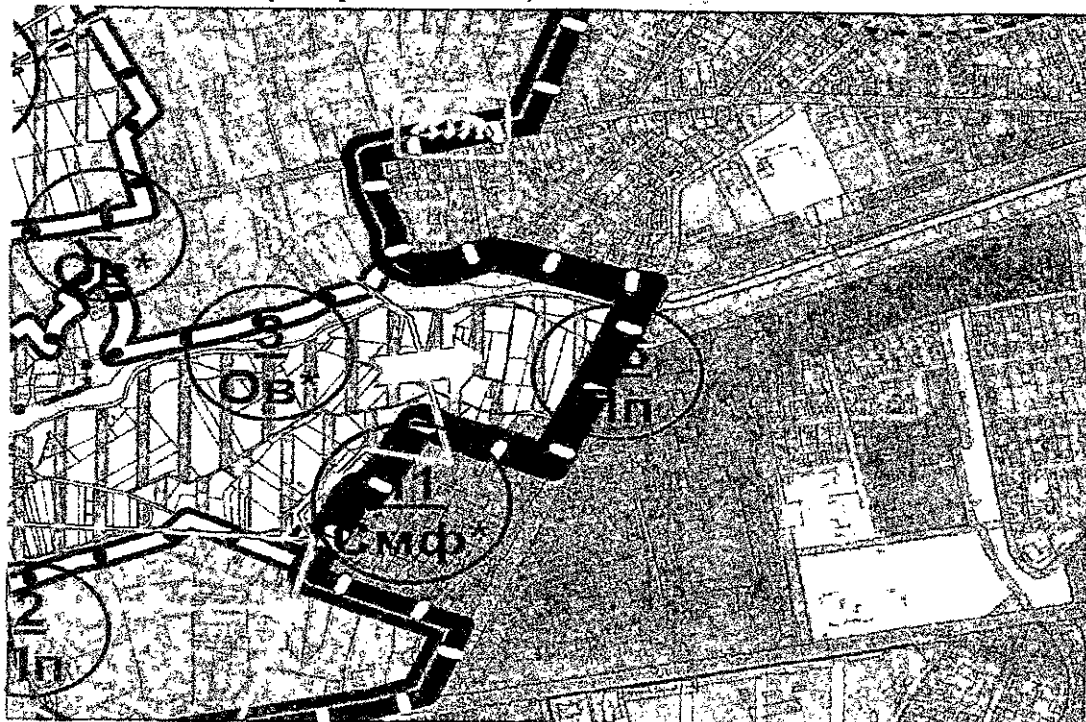
УДОСТОВЕРЕНИЕ

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №УТ-25-872/29.04.2025 г. от Виктория Драгоманска за издаване на удостоверение по чл. 40, ал. 6 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ) и в каква устройствена зона попада поземления имот (ПИ) с идентификатор 41112.50.96, местност „Кандило“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно скица №15-627100-15.04.2025 г. издадена от Служба по геодезия, картография и кадастр (СГКК) - гр. Кюстендил, поземления имот е частна собственост, с трайно предназначение на територията: земеделска, НТП: Нива, с площ 1383 кв. м, категорията на земята е шеста.

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 и 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, за горепосочения ПИ се предвижда възможност за смяна на предназначението от земеделска земя в урбанизирана територия, означена на графичната част като „ЗОВ*“, т.е. за територии с допустима промяна на предназначението за рекреационна устройствена зона предназначена за вилно строителство.

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



Съгласно чл. 3, ал. 5 от Правилата и нормативите за прилагане на изменението на ОУПО, Ов* се отнася до новопредвидена устройствена зона (предмет на Изменението на ОУПО) - за територии с допустима промяна на предназначението за рекреационна устройствена зона, предназначена за вилно строителство.

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.

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 №II-1, Протокол №10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията - Кюстендил, чл. 29, ал. 1 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, издавам настоящото

УДОСТОВЕРЕНИЕ,

в уверение на това че:

за територията на поземлен имот с идентификатор 41112.50.96, местност „Кандило“ по КKKP на гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2018г. на изпълнителния директор на АГКК, попада в територия с допустима промяна на предназначението за рекреационна устройствена зона, предназначена за вилно строителство, при следните устройствени показатели и характеристики:

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

АРХ. ТЕОДОР ИЛИЕВ

Главен архитект на Община Кюстендил





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-627100-15.04.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 41112.50.96

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед

Адрес на поземления имот: няма данни

Местност: "КАНДИЛО"

Площ: 1383 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

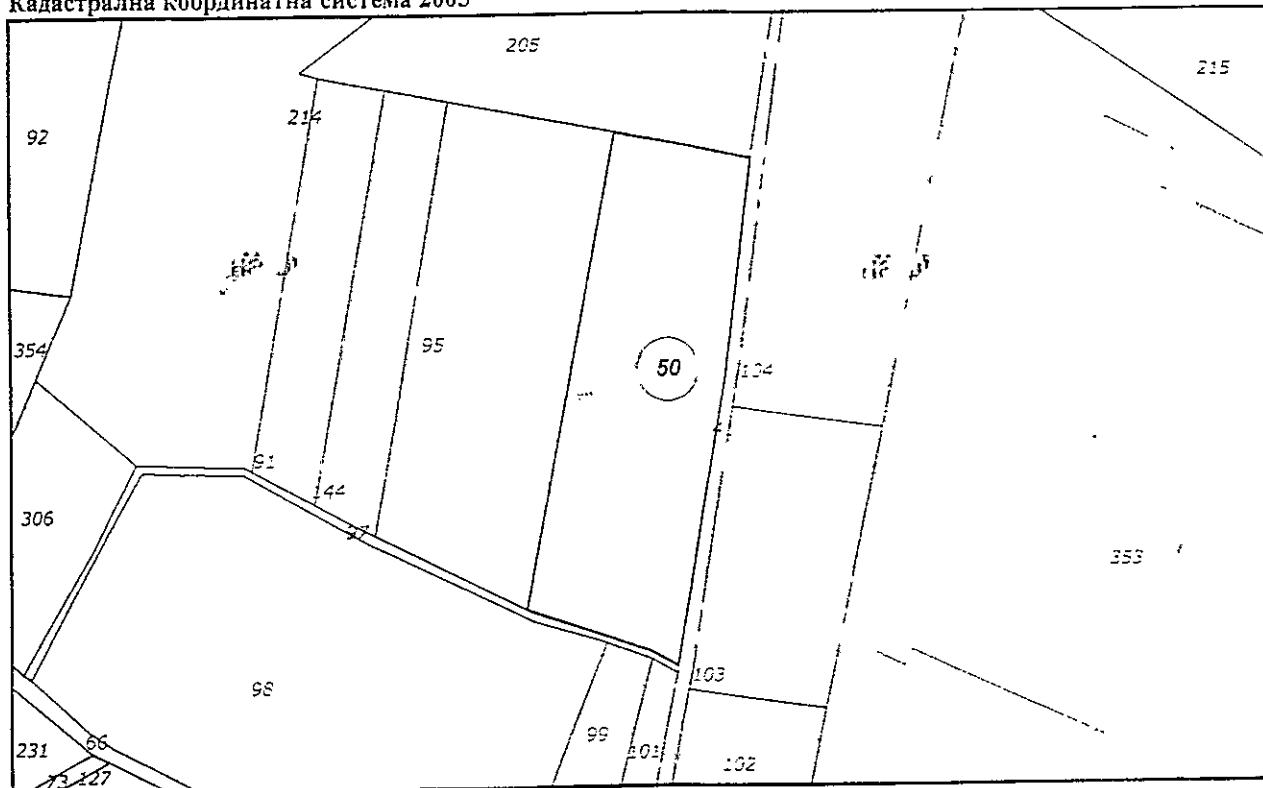
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 6

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 050096

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 41112.50.205, 41112.50.95, 41112.50.97, 41112.50.41

Скица №15-627100-15.04.2025 г.

издана във версията

Заявление №01-301547-15.04.2025 г.

Код за достъп: e12dde047bed



Собственици по данни от КРНИ:

ВИКТОРИЯ ДРАГОМАНСКА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 169, том 4, рег. 1130, дело 615 от 11.04.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Кюстендил

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

ПРИЕМНО-ПОДАВАТЕЛНА
УПРАВА НА ОБЛАСТНА АДМИНИСТРАЦИЯ
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № 15087-11791.....
.....14.11.....2025 г.

ДО
Г-ЖА ВИКТОРИЯ ДРАГОМАНСКА
ЧРЕЗ
ПРЕДСТАВИТЕЛ
Г-ЖА АННА АЛЕКСИЕВА
Ж.К. „ДЕМЕКРАЦИЯ“ № 13, ВХ. Б, АП.17
ГР. КЮСТЕНДИЛ 2500

КОПИЕ:
Г-Н ОГНЯН АТАНАСОВ
КМЕТ
НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Относно: Задания за изготвяне на проект за частично изменение на Общия устройствен план (ЧИОУП) на гр. Кюстендил и Подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 41112.50.96, местност „Кандило“, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил за промяна предназначението на имота от земеделска земя в имот за „Производствени дейности“

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ДРАГОМАНСКА,

Във връзка с представено с вх. № 15087/08.07.2025 г. в Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София уведомление за изготвяне на проект за частично изменение на ОУП на община Кюстендил и за ПУП-ПЗ с цел промяна предназначението на земеделска земя в имот за „Производствени дейности“ и ползването му за изграждането на „Цех за производства на метални изделия“, с обхват имот с идентификатор 41112.50.96, местност „Кандило“, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил, Ви информирам:

Приемам представеното уведомление за изпълнение на задълженията Ви, както по смисъла на чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО), така и по смисъла на чл. 10 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). В тази връзка на основание чл. 8, ал. 4 от Наредбата за ЕО, Ви уведомявам:

Съгласно представената скица, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър поземлен имот с идентификатор 41112.50.96, местност „Кандило“, общ. Кюстендил.



обл. Кюстендил е с трайно предназначение на територията – *земеделска*, с начин на трайно ползване – *нива*, шеста категория на земята, с площ 1383 кв. м.

Общите устройствени планове са включени към т. 10.1 от Приложение № 1 на Наредбата за ЕО и подлежат на задължителна екологична оценка (ЕО). Предвиденото изменение от Общия устройствен план (ОУП) на Община Кюстендил може да се приеме като незначително и съгласно чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата 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 плановете 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 частично изменение на ОУП и ПУП-ПЗ. Предвид определеното 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. Да се внесе в РИОСВ – София 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.

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