



ОБЩНСНСИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

Мандат 2023 – 2027 г.

Претис!

РЕШЕНИЕ

№ 578

прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил

проведено на 26.06.2025 г.

Протокол № 24

Относно: Даване на съгласие, да бъде трансформирана собствеността на Община Кюстендил, находяща се в ПИ с проектни идентификатори 41112.503.4773 по КККР на гр. Кюстендил, с площ от 2 771 кв. м. и 41112.503.4774 по КККР на гр. Кюстендил, с площ от 2 402 кв. м., съгласно одобрения проект за ИПУП-ПР в обхвата на УПИ I - "Общински съвет, парк, културна и общ. дейност, административно и делово обслужване и здравеопазване-Медико-балнеоложки комплекс", квартал 291 и улична регулация от о.т.89 – о.т.95 по действащия план за регулация на гр. Кюстендил от „публична общинска“ в „частна общинска“ собственост.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил ДЗ № 61-00-3019/19.06.2025г., с която докладва, че с Решение №374 от Протокол №16/31.10.2024 г. на Общински съвет - Кюстендил е дадено съгласие за изработването на проект за изменение на ПУП - ПРЗ в обхвата на УПИ I - "общински съвет, парк, културна и общ. дейност, административно и делово обслужване и здравеопазване – Медико - балнеоложки комплекс", квартал 291 и улична регулация от о.т. 89 – о.т. 95. Със Заповед №РД-00-2290/25.11.2024 г. на Кмета на община Кюстендил, е разрешено изработването на ИПУП-ПРЗ, в посочения обхват.

Със заявление с вх.№91-00-1/04.02.2025 г. от страна на община Кюстендил е внесен за одобряване проект за изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ИПУП-ПРЗ), в обхвата на урегулиран поземлен имот (УПИ) I - общински съвет, парк, културна и обществена дейност, административно и делово обслужване и здравеопазване – Медико - балнеоложки комплекс в квартал 291 и улица с о. т. 89 - о. т. 95 по регулационния план на гр. Кюстендил, представляващи поземлени имоти с идентификатори 41112.503.4290, 41112.503.823, 41112.503.4496, 41112.503.824 и 41112.503.1051 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на гр. Кюстендил, в условията на чл. 134, ал. 2, т. 6 от Закона за устройство на територията.

Към заявлението е приложена Скица с предложение и документи за собственост - Акт №1320/01.04.2013 г. за частна държавна собственост, вписан в Служба по вписванията с №156, том IV, вх. рег. №1221 от 2013 г.; Акт №1318/20.03.2013 г. за публична държавна собственост, вписан в Служба по вписванията с №85, том IV, вх. рег. №1113/25.03.2013 г.; Акт № 4527/19.07.2016 г. за поправка на акт за публична общинска собственост №2277/21.06.2011 г., вписан в Служба по вписванията с №82, том 10, вх. рег. №1440/26.07.2016 г. Възложители на проекта и заинтересовани лица са Община Кюстендил и Областния управител на област Кюстендил, с предоставени права на управление.

Действащия регулационен и застроителен план на гр. Кюстендил в обхвата на изменението, е одобрен със Заповед №925/02.06.1993 г. на Кмета на Община Кюстендил, изменен със Заповед №РД-00-265/21.02.2013 г., с която на основание § 124, ал. 1 от Преходни и

заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията /ПЗР към ЗИД на ЗУТ/, чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, е одобрен проект за ИПУП-ПРЗ за УПИ I, кв. 291 по плана на гр. Кюстендил, предвиждащ промяна на предназначението на имота от „За общински съвет и парк“ в „За общински съвет, парк, културна и обществена дейност, административно и делово обслужване и здравеопазване – Медико - балнеоложки комплекс“, съгласно приложената графична разработка и устройствени показатели, неразделна част от заповедта, влязла в законна сила на 21.02.2013 г. Налице е Съгласие на Областния управител на Област Кюстендил за одобряване на проекта за изменение, изразено с Писмо с вх. №06-00-143/22.10.2024 г.

Проекта е разработен в съответствие с приложимите норми на Наредба №8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове. Отговаря на изискванията на ЗУТ и подзаконовите му нормативни актове.

С настоящето изменението на плана за регулация, се образуват три нови урегулирани поземлени имота с проектни номера: УПИ VI-общински съвет, парк, културна и общ. дейност, адм. и делово обслужване, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4772 по КKKP на гр. Кюстендил; УПИ VII-за административно и друго обществено обслужване, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4773 по КKKP и УПИ VIII-комплексно обществено обслужване, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4774 по КKKP.

Проекта за изменение на ПУП-ПРЗ е съгласуван със заинтересуваните централни и териториални администрации, с което е изпълнена разпоредбата на чл. 128, ал. 6 от ЗУТ. По време на съгласуването е възникнала необходимост от промяна в отреждането на проектен УПИ VIII от „комплексно обществено обслужване“ в „комплексно обществено обслужване и здравеопазване-Медико-балнеоложки комплекс“, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4774 по КKKP. Плана за застрояване за новообразуваните урегулирани поземлени имоти предвижда спазване на необходимото нормативно отстояние от сградите (мин. 3,00 м) до проектните вътрешни регулационни линии и запазване на установеното с предходен план свързано застрояване на съществуващите двуетажни сгради в УПИ VII-за административно и друго обществено обслужване и УПИ VIII - комплексно обществено обслужване и здравеопазване-Медико-балнеоложки комплекс. Предвижда се надстрояване на 7 (седем) етажно тяло в УПИ VIII, без покриване на калкана с УПИ VII.

За УПИ VII-за административно и друго обществено обслужване и УПИ VIII-комплексно обществено обслужване се предвижда свързано застрояване, с височина над 15 м като кота корниз и показатели:

- ☐ Начин на застрояването – свързано в два съседни имота (д);
- ☐ Височина на застрояването – от НЗ до Н11 (то ЕЗ до Е11);
- ☐ Плътност на застрояване (Пл. застр.) – от 40% до 80%;
- ☐ Интензивност на застрояване (Кинт.) – от 1,5 до 3,0;
- ☐ Озеленена площ (Пл. озел.) – от 15%;

За предвиждането за озеленяване в УПИ VII-за административно и друго обществено обслужване и УПИ VIII- комплексно обществено обслужване и здравеопазване-Медико-балнеоложки комплекс“ от 15 % и предвиждането да не се покрива калкана между тях при новопредвидения седем етажен (7 ет.) обем е налице допуснатото отклонение от правилата и нормите на застрояване в двата урегулирани поземлени имота по реда на § 9 от Преходни и заключителни разпоредби на Наредба 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), във връзка с чл. 38, ал. 1 и чл. 71, ал. 2 от същата наредба, и Решение №374 от Протокол №16/31.10.2024 г. на Общински съвет-Кюстендил.

С Решение № II-1 от Протокол № 5/04.03.2025 г. изготвеният проект за ПУП-ИПРЗ е разгледан и приет от Общинския експертен съвет по устройство на територията

(ОЕСУТ), с условие да бъде издадена заповед след положително становище от Министерство на културата на проекта за изменение. Налице е Становище на основание чл. 84, ал. 1 и ал. 2 във връзка с чл. 80 от Закона за културното наследство /ЗКН/ изх. № СТ-84-204/01.04.2025 год. на Зам. Министър на културата. Проектът е обявен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като в законно определения срок няма постъпили възражения, за което е съставен констативен протокол. Спазени са административно производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица със заявление и приложено мотивирано предложение, налице е съгласие от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ, налице е Становище изх. №СТ-84-204/01.04.2025 г. на Зам. Министър на културата. Спазени са и материалноправните разпоредби на ЗУТ и актовете по прилагането му.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл.44, ал.1, т.13 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, по реда на § 9 от Преходни и заключителни разпоредби на Наредба 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), във връзка с чл. 38, ал. 1 и чл. 71, ал. 2 от същата наредба, Решение II-1 от Протокол № 5/04.03.2025 г. на ОЕСУТ, Решение №374 от Протокол №16/31.10.2024 г. на Общински съвет-Кюстендил и Становище изх. № СТ-84-204/01.04.2025 г. на Заместник Министър на културата, със Заповед №РД-00-682/29.04.2025 г. на Кмета на Община Кюстендил, влязла в законна сила на 23.05.2025 г. е одобрен Проект за изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване в обхват: урегулиран поземлен имот I - общински съвет, парк, културна и общ. дейност, адм. и делово обслужване и здравеопазване-Медико-балнеоложки комплекс в квартал 291 и улица с о. т. 89 - о. т. 95 по регулационния план на гр. Кюстендил.

С приемане на плана за регулация (ИПР), за образуване от УПИ I-общински съвет, парк, културна и общ. дейност, адм. и делово обслужване и здравеопазване-Медико-балнеоложки комплекс в квартал 291 и улица с о.т. 89 - о.т. 95 по регулационния план на гр. Кюстендил са отредени три нови урегулирани поземлени имота с проектни номера, както следва:

- Урегулиран поземлен имот VI-общински съвет, парк, културна и общ. дейност, адм. и делово обслужване, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4772 по КKKP на гр. Кюстендил, с площ от 10 711 кв. м.;
- Урегулиран поземлен имот VII-за административно и друго обществено обслужване, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4773 по КKKP на гр. Кюстендил, с площ от 2 771 кв. м.;
- Урегулиран поземлен имот VIII-комплексно обществено обслужване и здравеопазване-Медико-балнеоложки комплекс, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4774 по КKKP на гр. Кюстендил, с площ от 2 401 кв. м.;

Не се променя устройствената зона от разновидност "смесена централна зона", означени като (Ц).

Община Кюстендил притежава в новообразуваните УПИ в идеални части „публична“ общинска собственост, както следва:

□ 1257 идеални части от 2771 в Урегулиран поземлен имот VII-за административно и друго обществено обслужване, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4773 по КKKP на гр. Кюстендил, с обща площ от 2 771 кв. м., от които:

- 569 кв. м. се отнемат от ПИ с идентификатор 41112.503.4290 за който е съставен Акт №4527/19.07.2016 г. за поправка на Акт за публична общинска собственост

№2277/21.06.2011 г., вписан в Служба по вписванията с №82, том 10, вх. рег. №2995/26.07.2016 г. и

- 688 кв. м. се отнемат от второстепенна улица с идентификатор 41110.503.1051

□ 1144 идеални части от 2401 в Урегулиран поземлен имот VIII-комплексно обществено обслужване и здравеопазване-Медико-балнеоложки комплекс, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4774 по КKKP на гр. Кюстендил, с обща площ от 2 401 кв. м, от които:

- 937 кв. м се отнемат от ПИ с идентификатор 41112.503.4290 за който е съставен Акт №4527/19.07.2016 г. за поправка на Акт за публична общинска собственост №2277/21.06.2011 г., вписан в Служба по вписванията с №82, том 10, вх. рег. №2995/26.07.2016 г.;

- 123 кв. м. се отнемат от второстепенна улица с идентификатор 41110.503.824 и

- 84 кв. м. се отнемат от ПИ с идентификатор 41112.503.4496 за който е съставен АПОС №5295/12.11.2019г., вписан в Служба по вписванията с №94, том 20, вх. рег. №4961/12.11.2019 г.;

Предназначението по смисъла на ЗУТ и чл.39, ал.1, т.7 и ал.2 от Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ служи за устройствените цели на закона и се придобива по силата на административен акт, а предназначението по ЗОС представлява фактическото състояние, съществуването на което само се констатира с решение на общинския съвет. Публичната общинска собственост представлява форма на собственост, упражнявана от общината в интерес на местната общност. Тя има специален правен режим, тъй като е предназначена за задоволяване на обществени потребности от местно значение – като инфраструктура, културни и социални дейности.

Съгласно чл.3, ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), публична общинска собственост са:

- Имотите и вещите, изрично определени със закон;
- Имотите, предназначени за изпълнение на функции на местната администрация и органите на местното самоуправление;
- Обекти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – по решение на общинския съвет.

Проектът е внесен в СГКК гр. Кюстендил и е приет, видно от удостоверение №25-92543-20.03.2025г. За приключване на процедурата по изменение на КKKP е необходима промяна на вида собственост от публична в частна при наличие на основание – разпоредбата на чл.6, ал.1 от ЗОС и поради отпадане на предназначението по чл.3, ал.2 ЗОС на частите от имотите – публична общинска собственост, представляващи:

□ 1257 идеални части от 2771 в Урегулиран поземлен имот VII-за административно и друго обществено обслужване, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4773 по КKKP на гр. Кюстендил, с обща площ от 2 771 кв. м., от които:

- 569 кв. м. се отнемат от ПИ с идентификатор 41112.503.4290 за който е съставен Акт №4527/19.07.2016 г. за поправка на Акт за публична общинска собственост №2277/21.06.2011 г., вписан в Служба по вписванията с №82, том 10, вх. рег. №2995/26.07.2016 г. и

- 688 кв. м. се отнемат от второстепенна улица с идентификатор 41110.503.1051

□ 1144 идеални части от 2401 в Урегулиран поземлен имот VIII-комплексно обществено обслужване и здравеопазване-Медико-балнеоложки комплекс, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4774 по КKKP на гр. Кюстендил, с обща площ от 2 401 кв. м, от които:

- 937 кв. м. се отнемат от ПИ с идентификатор 41112.503.4290, за който е съставен Акт №4527/19.07.2016 г. за поправка на Акт за публична общинска собственост №2277/21.06.2011 г., вписан в Служба по вписванията с №82, том 10, вх. рег. №2995/26.07.2016 г.;

- 123 кв. м. се отнемат от второстепенна улица с идентификатор 41110.503.824 и

- 84 кв. м. се отнемат от ПИ с идентификатор 41112.503.4496, за който е съставен АПОС №5295/12.11.2019г., вписан в Служба по вписванията с №94, том 20, вх. рег. №4961/12.11.2019 г. и същите да бъдат обявени за частна общинска собственост с Решение на Общински съвет – Кюстендил.

Съгласно чл.6, ал.1, във връзка с чл.3, ал.2 от ЗОС Общински съвет може да промени характера на собствеността на общинския имот от публична в частна, когато имотът е престанал да има предназначението си по чл.3, ал.2 от ЗОС. Понятието „предназначение на имота“ по чл.3 ал.2 от ЗОС следва да се разбира по смисъла на чл.8 от ЗУТ, който гласи, че конкретното предназначение на имота се определя от подробния устройствен план.

Именно по силата на одобрения ПУП със Заповед № РД-00-682/29.04.2025 г. на Кмета на Община Кюстендил, влязла в сила на 23.05.2025 г. и проекта за ИККР, се закриват части от улици и части от ПИ с идентификатор 41112.503.4290 по действащият план за регулация на гр. Кюстендил, за които предназначението е различно от предназначението „за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение“, не са част от уличната мрежа и части от ПИ с идентификатор 41112.503.4290, тъй като е налице отпаднала необходимост от това и са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2 от ЗОС, поради което и във връзка с действащият план за регулация на град Кюстендил е законосъобразно да бъде извършено трансформиране на собствеността им от „публична общинска“ в „частна общинска“.

Във връзка с гореизложеното е необходимо Общински съвет – Кюстендил да вземе решение, с което да даде съгласие да бъде трансформирана собствеността на Община Кюстендил, представляваща:

□ 1257 идеални части от 2771 в Урегулиран поземлен имот VII-за административно и друго обществено обслужване, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4773 по КKKP на гр. Кюстендил, с обща площ от 2 771 кв. м.

□ 1144 идеални части от 2401 в Урегулиран поземлен имот VIII-комплексно обществено обслужване и здравеопазване - Медико-балнеоложки комплекс, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4774 по КKKP на гр. Кюстендил, с обща площ от 2 401 кв. м., по действащият план за регулация на гр. Кюстендил от „публична общинска“ в „частна общинска“.

Предвид гореизложеното, като заинтересована страна съгласно ЗОС, предлагам на основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и чл.27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 6, ал. 1 и ал. 3, във връзка с чл.3, ал.2 от ЗОС и чл. 2, ал. 4 и ал. 5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Становище на Кмета на Община Кюстендил на основание чл. 2, ал. 5, т. 5 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ), Становище на Главния архитект на Община Кюстендил на основание чл. 2, ал. 5, т. 5 от НРПУРОИ, чл. 5, ал. 1, т.8 и т.11 и ал.2 от Правилника за организацията и дейността на Общински – съвет Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, при мотиви подробно изложени в докладната, Общински съвет - Кюстендил

РЕШИ

1. Дава съгласие да бъде трансформирана собствеността на Община Кюстендил, от „публична общинска“ в „частна общинска“ на:

➤ *1257 идеални части от 2771 в Урегулиран поземлен имот VII-за административно и друго обществено обслужване, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4773 по КККР на гр. Кюстендил, с обща площ от 2 771 кв. м. и*

➤ *1144 идеални части от 2401 в Урегулиран поземлен имот VIII-комплексно обществено обслужване и здравеопазване - Медико-балнеоложки комплекс, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 41112.503.4774 по КККР на гр. Кюстендил, с обща площ от 2 401 кв. м., по действащият план за регулация на гр. Кюстендил.*

2. Възлага на Кмета на Община Кюстендил осъществяването на всички дейности, необходими за правилното и законосъобразно изпълнение на настоящото решение.

На основание чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА, във вр. с чл. 99 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, препис от решението да се изпрати на Областния управител на Област с административен център Кюстендил, Кмета на Община Кюстендил и на Районна прокуратура – Кюстендил за Преглед по реда на общия надзор за законност в седемдневен срок от приемането му.

На основание чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 106, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, решението да се обяви на интернет страницата на Общински съвет - Кюстендил в седемдневен срок от приемането му.

Решението може да бъде върнато за ново обсъждане на Общински съвет – Кюстендил по реда на чл. 45, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА в седемдневен срок от получаването му.

Решението подлежи на оспорване пред Административен съд – Кюстендил по реда на АПК и реда на чл. 45, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА.

Настоящото решение е прието на заседание на Общински съвет- Кюстендил, проведено на 26.06.2025 г., Протокол № 24/26.06.2025 г., т. 15 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3019/19.06.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ

Председател на ОбС-Кюстендил