



ОБЩНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

Мандат 2023 – 2027 г.

Претис!

РЕШЕНИЕ

№ 664

прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил

проведено на 28.08.2025 г.

Протокол № 26

Относно: Одобряване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) по чл. 16 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 29386.6.93, област Кюстендил, община Кюстендил, с. Жилени, мах. “Мазнево“ по КKKP, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на ИД на АГKK и транспортен достъп за тежкотоварни превозни средства в ПИ с идентификатор 29386.6.24

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет – Кюстендил ДЗ № 61-00-3087/21.08.2025г., с която докладва, че по повод Докладна записка №61-00-37/19.01.2023 г. на кмета на община Кюстендил, Общински съвет Кюстендил с Решение №973/26.01.2023 г., е разрешил изработването на проект за ПУП-ПРЗ на ПИ 29386.6.93, местност „Мазнево“ по КKKP на с. Жилени, община Кюстендил и ПИ 29386.6.24 и съседните му имоти при необходимост по КKKP по реда на действащата нормативна уредба.

Местност „Мах. Мазнево“, землище с. Жилени, общ. Кюстендил се намира в планински район, в полите на планина Осогово, на 5 километра западно от гр. Кюстендил, на пътя Кюстендил-Гюешево-Скопие.

Община Кюстендил е собственик на поземлен имот с идентификатор 29386.6.93, област Кюстендил, община Кюстендил, с. Жилени, мах. “Мазнево“, съгласно Акт за частна общинска собственост №3693/18.12.2024 г., регистър №8, досие №3693, вписан под №69, том 16, рег. №4296 от 22.12.2014 г. от Служба по вписванията и на основание пар.7, ал.1 т. 4 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

Имота в местност „Мах. Мазнево“ в землището на с. Жилени, общ. Кюстендил е общинска частна собственост, вид територия - урбанизирана, начин на трайно ползване - „За складова база“, с площ 189 795 кв. м.

За ПИ с идентификатор 29386.6.93 на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил не е изработван и няма действащ подробен устройствен план - план за регулация и застрояване, имотът е урбанизиран без действащ подробен устройствен план, във връзка с което е необходимо провеждането на устройствена процедура за територията на ПИ 29386.6.93 за обособяването на имоти с конкретно предназначение, обслужващи улици и техническа инфраструктура.

Съгласно действащата кадастрална карта на с. Жилени, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГKK, обхваща площ от 193,156 дка (19,3 ха).

В разработката поземлените имоти са урбанизирани с предназначение „За складова база“. В посочения имот има 5 сгради, както следва:

- Сграда с идентификатор 29386.6.93.1: „Сграда със специално предназначение“, брой етажи 3, застроена площ 169 кв. м;
- Сграда с идентификатор 29386.6.93.2: „Складова база, склад“, брой етажи 1, застроена площ 62 кв. м;

- Сграда с идентификатор 29386.6.93.3: „Гараж“, брой етажи 1, застроена площ 155 кв. м;
- Сграда с идентификатор 29386.6.93.4: „Сграда за енергопроизводство“, брой етажи 1, застроена площ 9 кв. м;
- Сграда с идентификатор 29386.6.93.5: „Сграда със специално предназначение“, брой етажи 1, застроена площ 23 кв. м,

които не са в добро състояние и не отговарят на действащите нормативи и изисквания. Същите ще бъдат премахнати, с изключение на трафопоста.

Проектира се 1 /нов/ квартал, с номер 6А, съгласно заданието за проектиране и решението на Общински съвет- Кюстендил, със следните поземлени имоти:

- УПИ I, с площ 2037 кв. м - „За общ. Обслужващи дейности и ТП“;
- УПИ II, с площ 2510 кв. м - „За озеленяване“;
- УПИ III, с площ 4856 кв. м - „За пречиствателна станция и ТП“;
- УПИ IV, с площ 58201 кв. м - „За производствени и складови дейности“;
- УПИ V, с площ 1156 кв. м - „Водоснабдителен резервоар за питейно-битови нужди“;
- УПИ VI, с площ 7988 кв. м – „За озеленяване и ФЕЦ“;
- УПИ VII, с площ 708 кв. м – „За озеленяване“;
- УПИ VIII, с площ 4990 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ IX, с площ 5400 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ X, с площ 5400 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XI, с площ 5000 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XII, с площ 1417 кв. м – „За озеленяване“;
- УПИ XIII, с площ 20468 кв. м – „За озеленяване“;
- УПИ XIV, с площ 5096 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XV, с площ 5374 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XVI, с площ 5374 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XVII, с площ 5003 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XVIII, с площ 5001 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XIX, с площ 5343 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XX, с площ 5344 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XXI, с площ 5231 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XXII, с площ 1356 кв. м – „За озеленяване, газово стопанство и ТП“;
- УПИ XXIII, с площ 5182 кв. м – „За противопожарен резервоар“;
- УПИ XXIV, с площ 614 кв. м – „За озеленяване и ТП“;

Настоящият ПУП-ПРЗ е в съответствие с действащия Общ устройствен план на община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение № 291 от 29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил - производствена територия и територия на транспорта. Новото отреждане е за предимно производствена устройствена зона. Означена като „Пп“. Проектираните урегулирани поземлени имоти предимно с отреждане „за производствени и складови дейности“ със следните устройствени показатели и характеристики на застрояване:

- Начин на застрояване - свободно (е);
- Максимална височина - до 10 м;
- Плътност на застрояване - до 80%
- Интензивност на застрояване (Кинт.) - до 2,5;
- Озеленена площ - мин. 20% като една трета трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

С оглед на процедура „Подкрепа за индустриални и логистични паркове и зони с фокус върху използването на чиста енергия“ по програма „Развитие на региони“ 2021-2027 са налице условията за одобряване на ПУП по реда на чл. 16 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за местност „Мах. Мазнево“ в землището на град Кюстендил.

Проекта за ПУП-ПРЗ за територията на местност „Мах. Мазнево“, землище на с. Жилени, общ. Кюстендил във фаза - предварителен и окончателен проект е изработен в изпълнение на Договор с рег. № Д-00-194/26.02.2024 г. между Община Кюстендил и „Глобал дизайн“ ЕООД, гр. София в съответствие с изискванията в техническата спецификация на

Възложителя. Предварителния проект на ПУП-ПРЗ на местност „Мах. Мазнево“, землище на с. Жиленци, общ. Кюстендил е изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ. Проектът е изработен на базата на кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Кюстендил.

Община Кюстендил е представила изходни данни от експлоатационните дружества за съгласие по чл. 16, ал. 5 от ЗУТ.

Предвид чл. 127, ал. 2 от ЗУТ е в съответствие с приложимите норми на Наредба №8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и на основание чл. 6, ал. 1 и чл. 128, ал. 9 от ЗУТ - предварителният проект за ПУП-ПРЗ е разгледан на Общински експертен съвет по устройство на територията и с Решение №I-1 от Протокол №1/17.06.2025 г. е приет.

Документацията е съобразена със съгласувателните становища от експлоатационните дружества.

Предаденият проект на ПУП-ПРЗ на местност „Мах. Мазнево“, землище на с. Жиленци, общ. Кюстендил във фаза окончателен проект, съдържа текстовите и графичните материали на предварителния проект, проведеното обществено обсъждане и становищата на заинтересуваните централни и териториални администрации и схемите по чл. 108 от ЗУТ.

Проекта за ПУП-ПРЗ на местност „Мах. Мазнево“, землище на с. Жиленци, гр. Кюстендил в посоченият обхват е изработен при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

Проекта е в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на община Кюстендил, одобрен с Решение № 291, Протокол № 13/29.09.2016 г. на ОбС – Кюстендил.

Планът за регулация е изработен върху действащата КKKP на с. Жиленци, общ. Кюстендил. С проекта за ПУП – ПРЗ местност „Мах. Мазнево“, землище на с. Жиленци, общ. Кюстендил са определени лицето и площта на новообразуваните урегулирани имоти, конкретното им предназначение, характерът и начинът на застрояването им във връзка с прилагането на разпоредбата на чл. 16, ал. 3 от ЗУТ. С проекта са определени необходимите площи за изграждане на обектите, на социалната и на техническата инфраструктура – публична собственост. В мрежите на техническата инфраструктура влизат и проектираните улична мрежа и тротоари на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ. С новопроектираната улична регулация е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

С Решение № I-1 от Протокол №11/17.06.2025 г. ОБЕСУТ приема ПУП-ПРЗ и съпътстващите го схеми и предлага да бъде одобрен с Решение на Общинския съвет.

Компетентността на ОбС – Кюстендил по отношение одобряването на проекта за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на същия по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Във връзка с това е необходимо Общински съвет Кюстендил да вземе решение, с което да одобри проекта за ПУП-ПРЗ на местност „Мах. Мазнево“, землище на с. Жиленци, общ. Кюстендил във фаза окончателен проект.

Предвид горното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11, от Закона за местното самоуправление, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 57 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, т. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 от ЗУТ и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, Решение №I-1 от Протокол №1/17.06.2025 г. на ОБЕСУТ, чл. 5, ал. 1, т. 11 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет - Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация и местната администрация и при мотиви подробно изложени в докладната записка, Общински съвет-Кюстендил

РЕШИ

➤ Одобрява проекта за подробен устройствен план – план за регулация и план за застрояване за територията на местност „Мах. Мазнево“, землище на с. Жиленци, общ. Кюстендил във фаза – окончателен проект в обхват на територията на ПИ 29386.6.93 и ПИ 29386.6.24, както следва:

1) План за регулация за образуване на кв. 6А със следните урегулирани поземлени имоти:

- УПИ I, с площ 2037 кв. м - „За общ. Обслужващи дейности и ТП“;
- УПИ II, с площ 2510 кв. м - „За озеленяване“;
- УПИ III, с площ 4856 кв. м - „За пречиствателна станция и ТП“;
- УПИ IV, с площ 58201 кв. м - „За производствени и складови дейности“;
- УПИ V, с площ 1156 кв. м - „Водоснабдителен резервоар за питейно-битови нужди“;
- УПИ VI, с площ 7988 кв. м – „За озеленяване и ФЕЦ“;
- УПИ VII, с площ 708 кв. м – „За озеленяване“;
- УПИ VIII, с площ 4990 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ IX, с площ 5400 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ X, с площ 5400 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XI, с площ 5000 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XII, с площ 1417 кв. м – „За озеленяване“;
- УПИ XIII, с площ 20468 кв. м – „За озеленяване“;
- УПИ XIV, с площ 5096 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XV, с площ 5374 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XVI, с площ 5374 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XVII, с площ 5003 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XVIII, с площ 5001 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XIX, с площ 5343 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XX, с площ 5344 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XXI, с площ 5231 кв. м – „За производствени и складови дейности“;
- УПИ XXII, с площ 1356 кв. м – „За озеленяване, газово стопанство и ТП“;
- УПИ XXIII, с площ 5182 кв. м – „За противопожарен резервоар“;
- УПИ XXIV, с площ 614 кв. м – „За озеленяване и ТП“;

2) План за застрояване в съответствие с действащия Общ устройствен план на община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение № 291 от 29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил за установяване на предимно производствена устройствена зона, означена като „Пп“ със следните устройствени показатели и характеристики на застрояване:

- Начин на застрояване - свободно (е);
- Максимална височина - до 10 м;
- Плътност на застрояване - до 80%
- Интензивност на застрояване (Кинт.) - до 2,5;
- Озеленена площ - мин. 20% като една трета трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Съгласно действащата кадастрална карта на гр. Кюстендил, териториалния обхват заема площ 193,156 дка (19,3 ха).

➤ Одобрява схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ в обхвата по т. 1.

Решението и одобрения проект за ПУП-ПРЗ да се публикуват на интернет страницата на община Кюстендил.

Решението да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

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

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 28.08.2025 г., Протокол № 26/28.08.2025 г., т. 33 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3087/21.08.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ

Председател на ОбС-Кюстендил