



ОБЩНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Претис!

Р Е Ш Е Н И Е

№ 694

прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил

проведено на 25.09.2025 г.

Протокол № 27

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 29386.5.163, местност „Поповица” по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет – Кюстендил ДЗ № 61-00-3105/17.09.2025г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-6229/20.08.2025 г. от Радмила Найденова Рангелова с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана за изграждане на жилищни сгради.

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), Радмила Найденова Рангелова, която е собственик на ПИ с идентификатор 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, съгласно представеният нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в Службата по вписвания под: акт №170, том 12, дело №1864, вх. рег. №3092 от 19.09.2024 г.

Съгласно скица №15-1019139-09.10.2024 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил е с площ 1835 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - ливада, категорията на земята е десета.

Поземленият имот 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, не попада в територии предвиждащи допустима смяна на предназначението, съгласно приетия с Решение № 291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил Общ устройствен план на община Кюстендил (ОУПОК), т. е. инвестиционното намерение не е в съответствие с предвижданията на ОУПОК.

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.

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 попадат в територии с общо предназначение земеделски земи – ниви, като в предварителния проект за изменение на ОУПОК (ППИОУПОК), приет с Решение П-1, Протокол № 10/01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията - Кюстендил е отразено, че имота попада в територия земеделски земи – други, попадащ в защитена зона, но за съседния ПИ с идентификатор 29386.5.142 вече има променено предназначение по КККР, застроен от възложителя на настоящия проект преотреден с Решение №1 от 06.02.2017 г. на Министерство на земеделието и храните, Областна дирекция „Земеделие“ - Кюстендил за „Малко етажна жилищна сграда“ и влязло в сила Решение № ПЕ-1-ОС/2016 г. на Директора на РИОСВ-Перник за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие.

За горечитираният ПИ, изменението е допустимо, тъй като в заданието по чл. 125 от ЗУТ, възложителя е обосновал необходимостта му да разшири собствената си урбанизирана територия с цел изграждане на жилищни сгради за обезпечаване необходимостта от жилища в добра паркова среда с ниско етажно застрояване и с по-малка плътност в сравнение с жилищните урегулирани поземлени имоти в населените места.

Застрояването ще се реализира чрез външно финансиране, част от сградите и стаи от тях ще се предлагат като места за настаняване по реда на Закона за туризма.

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана – за територия от разновидност „За жилищно строителство“, означен като „Жм“, във връзка с чл. 19 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ). То не е в съответствие с предвиждането на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение № 291/29.09.2016г. от Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, съгласно което разглежданият поземлен имот попада в територии с общо предназначение земеделски земи - други.

Достъпът до имота е осигурен от ПИ с идентификатор 29386.5.100, вид собственост-Общинска публична, вид територия - Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път по КККР на с. Жилени, с което е изпълнено условието на чл. 21, ал. 2 от ЗОЗЗ.

Водоснабдяването с вода за питейни нужди, захранването с електроенергия и отвеждането на битовите отпадъчни води са предмет на проучване и проектиране.

Това налага разрешаване на изготвянето на проект за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ 29386.5.163, местност „Поповица“ по КККР на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, съгласно чл. 134, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ): *Когато изменението 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.*

Представена е скица-предложение и задание по чл. 125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ 29386.5.163, местност „Поповица“ по КККР на землището на с. Жилени, общ. Кюстендил, предвиждащ включването на имота, към територията в ОУП с допустима смяна на предназначението.

С проекта за ПУП-ПЗ се предвижда промяна предназначението на земеделска земя в урбанизирана територия, с устройствена зона за застрояване с допустима промяна на предназначението за жилищно застрояване с малка височина, съгласно чл. 19, от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), отговарящи на устройствена зона с малка височина (Жм), както следва:

- начин на застрояване – свободно (е)
- максимална височина – до 3 ет. /до 10,0 м./;
- плътност на застрояване – до 60%;
- минимална озеленена площ – мин. 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- интензивност за застрояване (Кинт) – до 1,2.

Със Заявлението са представени задание за проектиране и скица – предложение за ЧИОУПОК, нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в Служба по вписванията под акт №170, том 12, дело №1864, вх. рег. №3092 от 19.09.2024 г., скица на поземлен имот №15-1019139-09.10.2024 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, опорен план.

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 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жилenci, 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, Общински съвет – Кюстендил

РЕШИ

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 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жилenci за устройване на жилищна устройствена зона от разновидност с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10 м.), означено като (Жм).

2. Разрешава изработването на проект за ПУП-ПЗ, в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жилenci, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, с конкретно предназначение за жилищно строителство, с правила и нормативи отговарящи на устройствена зона с малка височина (Жм), с устройствени показатели и характеристики по чл. 19 от Наредба №7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, както следва:

- начин на застрояване – свободно (е)
- максимална височина – до 3 ет. /до 10,0 м./;
- плътност на застрояване – до 60%;
- минимална озеленена площ – мин. 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- интензивност за застрояване (Кинт) – до 1,2

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

На основание чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, проектът за ЧИОУПО и ПУП-ПЗ да бъде съгласуван с експлоатационните дружества БТК - ЕАД, „ЕРМ Запад“ ЕАД, „Кабел САТ-Запад“ ООД, "Кюстендилска вода" ЕООД, РИОСВ-София, РЗИ-Кюстендил и ОДЗ-Кюстендил .

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 25.09.2025 г., Протокол № 27/25.09.2025 г., т. 27 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3105/17.09.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ

Председател на ОбС-Кюстендил