



ОБЩНСНСИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

Мандат 2023 – 2027 г.

Претис!

РЕШЕНИЕ

№ 793

прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил

проведено на 29.12.2025 г.

Протокол № 30

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 87062.4.15, местност „Цървеницата” по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Ябълково, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-492/16.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК за промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди с цел жилищно застрояване с малка височина.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил ДЗ № 61-00-3212/12.12.2025г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-11081/02.12.2025 г. от Теменужка Пламенова Найденова, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 87062.4.15, местност „Цървеницата” по КККР на землището на с. Ябълково, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-492/16.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана - за жилищно застрояване с малка височина.

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), Теменужка Пламенова Найденова, която е собственик на гореописаният поземлен имот.

Съгласно скица №15-538633-01.04.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 87062.4.15, местност „Цървеницата” по КККР на землището на с. Ябълково, общ. Кюстендил е с площ 2000 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, 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 земеделска земя – нива и не предвижда промяна на предназначението, 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 земеделска земя -нива.

С проектното предложение за частично изменение на ОУПОК се установява устройствена зона от разновидност жилищна устройствена зона с малка височина, обозначена като „Жм“, в съответствие с разпоредбите на чл. 19 от Наредба № 7 от 22 декември 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 № 291/29.09.2016 г. от Протокол №13 на Общински съвет –

Кюстендил, това обуславя искане за изготвяне на проект за ЧИОУП в обхвата на ПИ с идентификатор 87062.4.15, местност „Цървеницата“ по КККР на с. Ябълково, общ. Кюстендил.

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 87062.4.15, местност „Цървеницата“ по КККР на землището на с. Ябълково, общ. Кюстендил, за установяване на териториално устройствена зона за жилищно застрояване с малка височина, означена като „Жм“ и параметри в съответствие с чл. 19 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ:

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

За имотът е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 87062.4.2 по КККР на землището на с. Ябълково, общ. Кюстендил, вид територия - Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

Захранването с електроенергия ще бъде осигурено от електроразпределително дружество.

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

Да се предвиди необходимия брой паркоместа за паркиране на автомобили, съгласно Наредба № 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно – транспортните системи на урбанизираните територии.

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 №15-538633-01.04.2025 г. издадена от СГКК – Кюстендил, писмо от РИОСВ – София с изх. №24073-12288/24.11.2025 г., удостоверение за устройствена зона вх. №94-00-8157/30.09.2025 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 87062.4.15, 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 87062.4.15, местност „Цървеницата“ по КККР на с. Ябълково, за установяване на жилищно устройствена зона с малка височина, означена като „Жм“.

2. Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване, в обхвата на ПИ с идентификатор 87062.4.15, местност „Цървеницата“ по КККР на землището на с. Ябълково, общ. Кюстендил, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана - за жилищно строителство с правила и нормативи в съответствие с чл. 19 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, отговарящи на устройствена зона - жилищно застрояване с малка височина (Жм):

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

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.

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 29.12.2025 г., Протокол № 30/29.12.2025 г., т. 28 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3212/12.12.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ

Председател на ОбС-Кюстендил