



ОБЩНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Претис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 483

прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил
проведено на 27.02.2025 г.
Протокол № 20

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 29386.13.66, местност „Воденицата“ по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Мотиви: Кмета на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет-Кюстендил ДЗ № 61-00-46/19.02.2025 г. във връзка с постъпило Заявление с вх. №УТ-25-280/13.02.2025 г. от Валентин Великов Маринов и Весела Бойкова Йорданова, чрез пълномощник Бойко Николов Илиев, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.13.66, местност „Воденицата“, по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана с цел изграждане на хотел с ресторант и водоем за спортен и любителски риболов.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявлението документация.

Искането е подадено от Валентин Великов Маринов и Весела Бойкова Йорданова, чрез пълномощник Бойко Николов Илиев, които са заинтересовани лица съгласно чл. 124а, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), собственици на ПИ с идентификатор 29386.13.66, местност „Воденицата“ по КККР на землището на с. Жиленци, съгласно представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписвания под акт №168, том XX, дело №2711, вх. рег. 4969 от 21.12.2023 г.

Съгласно скица №15-583095-07.06.2024 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Кюстендил, ПИ с идентификатор 29386.13.66 по КККР е с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - ливада, категорията на земята е пета, с площ 9202 кв. м.

Поземленият имот с идентификатор 29386.13.66, местност „Воденицата“, по КККР на землището на с. Жиленци, 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.

За горещитираният ПИ, изменението е допустимо, тъй като в заданието по чл. 125 от ЗУТ, възложителя е обосновал необходимостта му, което е съобразено с природните, екологичните и социалните дадености на района, като ползите от замисления проект ще се отразят положително върху:

- **Икономическото развитие и туристическия потенциал** на гр. Кюстендил – привличане на нови туристи и увеличаване на приходите от туризъм тъй като устойчивото развитие на алтернативният туризъм е ключово за привличане на нови туристи, които търсят автентични преживявания сред природата;

- **Популяризиране на Кюстендил и околната среда** – Кюстендил е известен със своите природни красоти и исторически забележителности и такъв проект ще помогне за популяризирането им сред по-широка аудитория. Проектът ще привлече туристи, които желаят да се насладят на уникалната флора и фауна в района, както и на местните традиции и култура;

- **Устойчиво управление на ресурсите** – проектът ще бъде реализиран с акцент върху устойчиво управление на природните ресурси, което не само ще помогне за опазване и популяризиране на околната среда в района, но и подобряване на имиджа на Кюстендил като дестинация с ангажимент към устойчиво развитие;

- **Социални ползи за общността и подкрепа за местният бизнес** – реализирането на проекта ще създаде нови работни места и ще предостави възможност на местни занаятчии и производители да предлагат своите стоки и услуги на туристите. Също така проектът ще насърчи местният бизнес, като привлече туристи, които ще посещават местните ресторанти, магазини и атракции;

- **Образователни инициативи и програми за екологично образование** – в обекта може да се предлагат образователни програми, свързани с опазването на околната среда, флора и фауна, което ще помогне за повишаване важността и отговорността за опазване на природата;

- **Икономическото развитие и туристическия потенциал** на гр. Кюстендил – привличане на нови туристи и увеличаване на приходите от туризъм тъй като устойчивото развитие на алтернативният туризъм е ключово за привличане на нови туристи, които търсят

автентични преживявания сред природата;

- **Популяризиране на Кюстендил и околната среда** – Кюстендил е известен със своите природни красоти и исторически забележителности и такъв проект ще помогне за популяризирането им сред по-широка аудитория.

- Проектът ще привлече туристи, които желаят да се насладят на уникалната флора и фауна в района, както и на местните традиции и култура;

- **Устойчиво управление на ресурсите** – проектът ще бъде реализиран с акцент върху устойчиво управление на природните ресурси, което не само ще помогне за опазване и популяризиране на околната среда в района, но и подобряване на имиджа на Кюстендил като дестинация с ангажимент към устойчиво развитие;

- **Социални ползи за общността и подкрепа за местният бизнес** – реализирането на проекта ще създаде нови работни места и ще предостави възможност на местни занаятчии и производители да предлагат своите стоки и услуги на туристите. Също така проектът ще насърчи местният бизнес, като привлече туристи, които ще посещават местните ресторанти, магазини и атракции;

- **Образователни инициативи и програми за екологично образование** – в обекта може да се предлагат образователни програми, свързани с опазването на околната среда, флора и фауна, което ще помогне за повишаване важността и отговорността за опазване на природата;

Видно от становище с изх. №16314-1299/07.02.2025 г. от Регионалната инспекция по околната среда и води (РИОСВ) – София, за провеждане процедура по Екологична оценка (ЕО) в РИОСВ, е задължително да бъде предоставен документ (допускане, разрешение или др.), потвърждаващ действително възлагане на изработването на проекта за частично изменение на ОУП и ПУП.

Транспортът е осигурен през ПИ с идентификатор 29386.500.97 по КККР, вид собственост - Общинска публична, вид територия - Земеделска, НТП: За друг поземлен имот за движение и транспорт с трайна настилка, с което е изпълнено условието на чл. 21, ал. 2 от ЗОЗЗ.

Това налага разрешаване на изготвянето на проект за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.13.66, местност „Воденицата“, по КККР на землището на с. Жиленци, 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.*

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на имота от земеделска в урбанизирана територия – вилна зона, във връзка с чл. 27, ал. 1, т. 3 от

С проекта се предвижда промяна предназначението на земеделска земя в урбанизирана територия за обществено обслужване в съответствие на чл. 39 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени

зони (ПНУОВТУЗ), с устройствена зона за територии с допустима промяна на предназначението за обществено обслужване, съгласно разпоредбите на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ, отговарящи на:

- конкретно предназначение на поземления имот - „хотел с ресторант и водоем за спортен и любителски риболов“;
- устройствена зона – обществено обслужващи дейности (Оо);
- начин на застрояване – свободно (е);
- максимална височина /кота корниз/ – до 3 ет. /до 10,0 м./;
- плътност на застрояване – от 20% до 60%;
- интензивност за застрояване (Кинт) – от 0,5 до 1,2;
- минимална озеленена площ – 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Със Заявлението са представени задание за проектиране, нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти, вписан в Службата по вписвания под №168, том XX, дело №2711, вх. рег. 4969 от 21.12.2023 г., скица №15-583095-07.06.2024 г., издадена от СГКК – гр. Кюстендил, удостоверение за устройствена зона по ОУПОК, с изх. №04-09-13/24.01.2025 г., издадено от кмета на Община Кюстендил, Становище с изх. №16314-1299/07.02.2025 г. от РИОСВ – София.

Имотът ще бъде захранен с ток и вода, съгласно получени изходни данни от експлоатационните дружества.

Начина на третиране и пречистване на отпадъчните води ще бъде реализирано с изграждане на водоплътна изгребна яма, разположена в имота.

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 29386.13.66, местност „Воденицата“, по КККР на землището на с. Жиленци, тъй като имота е извън границите на урбанизираната територия.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с 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 29386.13.66, местност „Воденицата“, по КККР на землището на с. Жиленци, за установяване на устройствени параметри за Обществено-обслужваща устройствена зона, означена като (Оо).

2. Разрешава изработването на проект за ПУП-ПЗ, в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.13.66, местност „Воденицата“, по КККР на землището на с. Жиленци, предвиждащ

промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, с правила и нормативи отговарящи на устройствена зона за застрояване за обществено обслужване (Оо), с устройствени показатели и характеристики в съответствие с нормите на Наредба №7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, както следва:

- начин на застрояване – свободно (е)
- максимална височина /кота корниз/ – до 3 ет. /до 10,0 м./;
- плътност на застрояване – от 20% до 60%;
- интензивност за застрояване (Кинт) – от 0,5 до 1,2;
- минимална озеленена площ – 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

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

Проектът да бъде придружен с план-схема за електроснабдяване, водоснабдяване, схема за санитарно хигиенната обстановка, парцеларен план (ПП) за достъп и изискванията на чл. 60 от ЗУТ.

Съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ проекта да бъде съгласуван по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, БТК – ЕАД-гр. Кюстендил, РЗИ - Кюстендил, „ЕРМ Запад“ ЕАД-гр. Кюстендил, „Кабел САТ-Запад“ ООД-гр. Кюстендил и "Кюстендилска вода" ЕООД и РИОСВ – София, 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 вр. 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 27.02.2025 г., Протокол № 20/27.02.2025 г., т. 37 от дневният ред по ДЗ № 61-00-46/19.02.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ

Председател на ОбС-Кюстендил