ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

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 Маринов и Весела Йорданова, чрез пълномощник Бойко 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 Маринов и Весела Йорданова, чрез пълномощник Бойко 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: „*Територите, 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 горецитираният 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.

Настоящето 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