ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 588
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил проведено на 26.06.2025 г. Протокол № 24

Относно: Разрешение за изработване на проект за частично изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ЧИОУПОК), както и изменение на подробен устройствен план – план за застрояване (ИПУП-ПЗ) в обхвата на поземлени имоти (ПИ) с идентификатор 44183.6.39, местност „Модро поле", по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Лозно, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-134/19.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК за промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди с цел производствени нужди.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил ДЗ № 61-00-3000/10.06.2025г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №УТ-24-1982/21.11.2024 г. и Заявление с вх. №УТ-24-1982/23.05.2025 г от „Мак Фреш Фрутс" ООД, ЕИК 205608026 с управител Веселин Веселинов, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ИПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 44183.6.39, местност „Модро поле", по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Лозно, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-134/19.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана за изграждане на промишлена сграда за съхранение, обработка, сортиране, опаковане и експедиция на селскостопанска продукция.

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), „Мак Фреш Фрутс" ООД, съгласно представените документи за собственост и Договор за аренда на земеделска земя вписан в служба по вписванията под акт № 35, том 2, вх. рег. № 4361, дело № 2041 от 10.11.2023 г.

Съгласно скица №15-532261-17.05.2022 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ 44183.6.39, местност „Модро поле", по КККР на землището на с. Лозно, общ. Кюстендил е с площ 10002 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива.

Съгласно предвижданото 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 II-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 - ниви.

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на

територията на имота от земеделска в урбанизирана – за територия от разновидност „*Предимно производствена*“, означен като „Пп“, във връзка с чл. 23, т. 2 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 № 291/29.09.2016 г. от Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, съгласно което разглежданият поземлен имот попада в територии с общо предназначение земеделски земи - други.

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.“.*

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 имота е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 44183.3.95 по КККР на землището на с. Лозно, местност „Дренов дол“, вид собственост - Държавна частна, вид територия - Територия на транспорта, НТП: За местен път и през ПИ с идентификатор 44183.6.34 по КККР на землището на с. Лозно, местност „Модро поле“, вид собственост – Общинска публична, вид територия - Територия на транспорта, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

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

За захранването с електроенергия е издадено Разрешение за строеж №25/22.02.2024г. за „Външно електрозахранване – кабелна линия СрН-20 kV и нов бетонен комплентен възел трансформаторен пост (БТКП) 20-0.4 kV“.

За имота е одобрен ПУП-ПЗ със Заповед №РД-00-996/11.07.2023 г. по реда на Наредба 19 за застрояване на земеделски земи без промяна на предназначението.

Проектното предложение за ИПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана – за устройване на предимно производствена устройствена зона, във връзка с чл. 23, т.2 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

Представено е Задание по чл. 125 от ЗУТ за проект за ИПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 44183.6.39, местност „Модро поле“, землището на с. Лозно, общ. Кюстендил по КККР, за установяване на устройствена зона и параметри в съответствие с чл. 25, ал.3 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина - до10 м;
- плътност на застрояване - до 80%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 2,5;
- минимална озеленена площ - 20%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

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.*

С проектът за частично изменение на ОУПОК се установява устройствена зона от разновидност предимно производствена зона, обозначена като „Пп“, в съответствие с разпоредбите на чл. 25, ал.3 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

Със Заявлението са представени задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ, документ за собственост, скица №15-532261-17.05.2022 г. издадена от СГКК – Кюстендил, писмо от РИОСВ – София с изх. №2629-4359/28.04.2025 г.

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 ИПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 44183.6.39, 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 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 3 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 – гр. 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 44183.6.39 по КККР на с. Лозно, местност „Модро поле“, за установяване на териториално устройствена зона от разновидност предимно производствена зона, означена като „Пп“.

2. Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план – изменение на план за застрояване, в обхвата на ПИ 44183.6.39, местност „Модро поле“, землището на с. Лозно, общ. Кюстендил по КККР, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана за изграждане на „Промишлена сграда за съхранение, обработка, сортиране, опаковане и експедиция на селскостопанска продукция” и установяване на устройствена зона от разновидност предимно производствена, означена като (Пп), с показатели на застрояване съгласно чл. 25, ал. 3 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за ПНУОВТУЗ:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина - до10 м;
- плътност на застрояване - до 80%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 2,5;
- минимална озеленена площ - 20%, 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 , "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 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.

Настоящето решение е прието на заседание на Общински съвет- Кюстендил, проведено на 26.06.2025 г., Протокол № 24/26.06.2025 г., т. 25 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3000/10.06.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил