ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 592
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 проект за подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.12.199, местност „Модро поле” по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил ДЗ № 61-00-3008/13.06.2025г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №УТ-24-1387/20.08.2024 г. и заявление с вх. №УТ-24-1387/27.05.2025 г. от Бранимир Йорданов с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, за изграждане на жилищна сграда със соларни панели на покрива и къмпинг, състоящ се от 4 броя сгради тип „бунгало“ .

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), Бранимир , Йорданов, който е собственик на ПИ с идентификатор 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил, съгласно представеният нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в Службата по вписвания под акт №162, том 1, дело №140, вх. рег. №248 от 26.01.2024 г.

Съгласно скица №15-98920-01.02.2024 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил е с площ 3945 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е четвърта.

Поземленият имот 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. 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.

За горецитираният ПИ, изменението е допустимо, тъй като в заданието по чл. 125 от ЗУТ, възложителя е обосновал необходимостта му, като е заявил, че не притежава друг поземлен имот за изграждане на собствена жилищна сграда и осъществяване на инвестиционното намерение за изграждане на къмпинг, състоящ се от 4 броя сгради тип „бунгало“, което е жизнено важно за него, тъй като ще осигури необходимия му доход. В имота няма трайни насаждения. Достъпът до имота е осигурен от ПИ с идентификатор 41112.12.25, вид собственост- Държавна, вид територия - Територия на транспорта, НТП: За местен път, 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 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. 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 изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план, с изключение на случаите по чл. 124а, ал. 9.

Представено е мотивирано предложение и задание по чл. 125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил, предвиждащ включването на имота, към територията в ОУП с допустима смяна на предназначението за устройване на територията за рекреационни дейности от разновидност вилна зона, означена като „Ов“ по чл. 27, ал.1, т. 3 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

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. 29, от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), отговарящи на „Вилна устройствена зона“, означена като „Ов“, при следните устройствени показатели и характеристики:

• начин на застрояване – свободно (е);

• максимална височина – 7 м, а до билото на покрива - 10 м;

• плътност на застрояване – до 40%;

• минимална озеленена площ – 50%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;

• интензивност за застрояване (Кинт) – до 0,8

Със Заявлението са представени задание за проектиране и мотивирано предложение за ЧИОУПОК нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в Службата по вписвания под акт №162, том 1, дело №140, вх. рег. №248 от 26.01.2024 г., скица на поземлен имот №15-98920-01.02.2024 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, Писмо с изх. №15728-4207/23.04.2025 г. от РИОСВ – София, удостоверение за устройствена зона №УТ-24-184 по ОУПОК издадено от главния архитект на Община Кюстендил.

За имотът е осигурен транспортен достъп.

Присъединяването на имота от експлоатационните дружества са предмет на допълнително проучване и проектиране.

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 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил, 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 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил за устройване на зона за рекреация от разновидност за вилна устройствена зона, означена като „Ов“.

2.Разрешава изработването на проект за ПУП-ПЗ, в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.12.199, местност „Модро поле” по КККР на землището на гр. Кюстендил, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, предвиждащ установяване на устройствена зона от разновидност вилна зона, означена като „Ов“, с устройствени показатели и характеристики на застрояване в съответствие с чл. 29 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ,

• начин на застрояване - свободно (е);

• височина на вилната сграда - 7,0 м, а до билото на покрива - 10 м;

• плътност на застрояване - до 40%;

• интензивност за застрояване (Кинт) - до 0,8;

• минимална озеленена площ – мин. 50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;

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 и "Кюстендилска вода" ЕООД и РИОСВ-София.

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. 29 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3008/13.06.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил