ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 660
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил проведено на 28.08.2025 г. Протокол № 26

Относно: Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.86.275, местност „Караджа бунар“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) 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 № 61-00-3082/20.08.2025г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-4830/18.07.2025 г. от Николай Ангелов, с искане да получи разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план - план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.86.275, местност „Караджа бунар“ по КККР на гр. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана с цел изграждане на вилна сграда в имота.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявлението документация.

Искането е подадено от Николай Ангелов, който е заинтересовано лице по чл. 124а, ал. 5 от Закон за устройство на територията (ЗУТ), собственик на ПИ с идентификатор 41112.86.275, местност „Караджа бунар“ по КККР на гр. Кюстендил, съгласно представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан под акт № 33, том XIX, рег. № 4644, дело № 1926 от 25.10.2019 г.

Съгласно скица с №15-926357-08.10.2020 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър - гр. Кюстендил ПИ е с трайно предназначение на територията - Земеделска, НТП: Ливада, с площ 1904 кв. м, категорията на земята е шеста, парцел одобрен със Заповед № РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК

В предварителния проект за изменение на ОУПОК (ППИОУПОК), приет с Решение №II-1, Протокол №10 от 01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Кюстендил, имота попада в територия с допустима смяна на предназначението (новопредвидена рекреационна устройствена зона предназначена за вилно строителство) – отразена като „2Ов*“ Допустими обекти в тази зона са всички, отговарящи на зоните по Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), от вида „Ов“ при спазване на устройствени показатели в чл. 5 от Правила и нормативи на ИОУПО Кюстендил и санитарно-екологичните изисквания. Проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение на ОУПОК.

Съгласно чл. 133, ал. 7 от Закона за устройство на територията (ЗУТ): „В процеса на изработване на нов общ устройствен план или на изменение на действащ общ устройствен план, след разглеждането на проекта от експертния съвет към органа, компетентен да одобри плана, може да се допуска създаване на нови и изменение на действащи подробни устройствени планове в случаите, когато:

1. проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за

изменение или на проекта за нов общ устройствен план;

2. проектът за изменение на действащия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план“.

За имотът е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 41112.86.321, местност „Караджа бунар“ по КККР на гр. Кюстендил, вид собственост - Общинска публична, вид територия - Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път, през ПИ с идентификатор 41112.37.100 по КККР на гр. Кюстендил, вид собственост – Изключителна държавна собственост, вид територия - Територия на транспорта, НТП: За път от републиканска пътна мрежа и през ПИ с идентификатор 41112.37.104 по КККР на гр. Кюстендил, вид собственост – Общинска публична, вид територия - Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

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

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 Наредба №7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ.

Представено е Задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ за проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.86.275, местност „Караджа бунар“, по КККР на гр. Кюстендил, съгласно който се предвижда застрояване в ПИ за 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.

Със заявлението са представени документ за собственост, задание по чл. 125 от ЗУТ, скица предложение за изменението на ПУП, скица №15-926357-08.10.2020 г., издадена от СГКК – гр. Кюстендил, писмо с изх. №17180-6741/02.07.2025 г. от Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София, писмо от Басейнова дирекция „Западно беломорски район“, удостоверение за устройствена зона с изх. №УТ-24-1151/25.07.2024 г., издадено от главния архитект на Община Кюстендил.

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 ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 41112.86.275, местност „Караджа бунар“ по КККР на гр. Кюстендил, тъй като имота е извън границите на урбанизираната територия.

С разрешенията по чл. 124а от ЗУТ се одобряват заданията по чл. 125 от ЗУТ, съгласно нормата на чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ.

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. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, 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

Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване, в обхвата ПИ с идентификатор 41112.86.275, местност „Караджа бунар“ по КККР на гр. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, за промяна на предназначението на имота от земеделска в урбанизирана територия, 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 на горепосочения проект.

Проектът да бъде придружен с план-схема за електроснабдяване, водоснабдяване, схема за санитарно хигиенната обстановка, парцеларан план (ПП) за достъп предвид 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, 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.

Настоящето решение е прието на заседание на Общински съвет- Кюстендил, проведено на 28.08.2025 г., Протокол № 26/28.08.2025 г., т. 28 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3062/08.08.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил