

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 694
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил
проведено на 25.09.2025 г.
Протокол № 27

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 29386.5.163, местност „Поповица” по кадастралната карта и кадастралните 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: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил ДЗ № 61-00-3105/17.09.2025г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-6229/20.08.2025 г. от Радмила Рангелова с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана за изграждане на жилищни сгради.

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), Радмила Рангелова, която е собственик на ПИ с идентификатор 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, съгласно представеният нотариален акт за покупкко-продажба на недвижим имот, вписани в Службата по вписвания под: акт №170, том 12, дело №1864, вх. рег. №3092 от 19.09.2024 г.

Съгласно скица №15-1019139-09.10.2024 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил е с площ 1835 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - ливада, категорията на земята е десета.

Поземленият имот 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жиленци, общ. 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: „*Територииите, 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.

Съгласно предвиждането 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 – други, попадащ в защитена зона, но за съседния ПИ с идентификатор 29386.5.142 вече има променено предназначение по КККР, застроен от възложителя на настоящия проект преотреден с Решение №1 от 06.02.2017 г. на Министерство на земеделието и храните, Областна дирекция „Земеделие“ - Кюстендил за „Малко етажна жилищна сграда“ и влязло в сила Решение № ПЕ-1-ОС/2016 г. на Директора на РИОСВ-Перник за преценяване на вероятната степен на значително отрицателно въздействие.

За горецитираният ПИ, изменението е допустимо, тъй като в заданието по чл. 125 от ЗУТ, възложителя е обосновал необходимостта му да разшири собствената си урбанизирана територия с цел изграждане на жилищни сгради за обезпечаване необходимостта от жилища в добра паркова среда с ниско етажно застрояване и с по-малка плътност в сравнение с жилищните урегулирани поземлени имоти в населените места.

Застрояването ще се реализира чрез външно финансиране, част от сградите и стаи от тях ще се предлагат като места за настаняване по реда на Закона за туризма.

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана – за територия от разновидност „*За жилищно строителство*“, означен като „Жм“, във връзка с чл. 19 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 № 291/29.09.2016г. от Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, съгласно което разглежданият поземлен имот попада в територии с общо предназначение земеделски земи - други.

Достъпът до имота е осигурен от ПИ с идентификатор 29386.5.100, вид собственост-Общинска публична, вид територия - Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път по КККР на с. Жиленци, с което е изпълнено условието на чл. 21, ал. 2 от ЗОЗЗ.

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

Това налага разрешаване на изготвянето на проект за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жиленци, общ. 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 подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план, с изключение на случаите по чл. 124а, ал. 9.*

Представена е скица-предложение и задание по чл. 125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ 29386.5.163, местност „Поповица” по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, предвиждащ включването на имота, към територията в ОУП с допустима смяна на предназначението.

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. 19, от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), отговарящи на устройствена зона с малка височина (Жм), както следва:

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

Със Заявлението са представени задание за проектиране и скица – предложение за ЧИОУПОК, нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписани в Служба по вписванията под акт №170, том 12, дело №1864, вх. рег. №3092 от 19.09.2024 г., скица на поземлен имот №15-1019139-09.10.2024 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, опорен план.

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 29386.5.163, местност „Поповица" по КККР на землището на с. Жиленци, 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 29386.5.163, местност „Поповица" по КККР на землището на с. Жиленци за устройване на жилищна устройствена зона от разновидност с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10 м.), означено като (Жм).

2. Разрешава изработването на проект за ПУП-ПЗ, в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.5.163, местност „Поповица" по КККР на землището на с. Жиленци, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, с конкретно предназначение за жилищно строителство, с правила и нормативи отговарящи на устройствена зона с малка височина (Жм), с устройствени показатели и характеристики по чл. 19 от Наредба №7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, както следва:

• начин на застрояване – свободно (е)

• максимална височина – до 3 ет. /до 10,0 м./;

• плътност на застрояване – до 60%;

• минимална озеленена площ – мин. 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;

• интензивност за застрояване (Кинт) – до 1,2

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, "Кюстендилска вода" ЕООД, РИОСВ-София, РЗИ-Кюстендил и ОДЗ-Кюстендил .

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 25.09.2025 г., Протокол № 27/25.09.2025 г., т. 27 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3105/17.09.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил