ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 724
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил проведено на 31.10.2025 г. Протокол № 28

Относно: Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.28.125, местност „Жабокрътски рид“ по кадастрална карта и кадастрални 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 № 61-00-3127/20.10.2025г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №26-00-3999/17.09.2025 г. и №26-00-3999/19.09.2025 г от „ЗиРи“ ООД, ЕИК 208241350, представлявано от Росен Йорданов, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.28.125, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, с цел изграждане на на складова база за безвредни стоки и материали.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявлението документация.

Искането е подадено от лица по чл. 124а, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) „ЗиРи“ ООД, ЕИК 208241350, представлявано от Росен Йорданов, който е собственик на ПИ с идентификатор 41112.28.125, местност „Жабокрътски рид“ по КККР гр. Кюстендил, съгласно представения нотариален акт за продажба на земеделски имот, вписан в Службата по вписвания с акт №163, том XII, дело № 1611, вх. рег. № 3170/20.08.2025 г.

Съгласно скица №15-1387830-22.08.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 41112.28.125, местност „Жабокрътски рид“ по КККР е с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е шеста, с площ 14472 кв. м.

Съгласно Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил, Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, територията на разглеждания ПИ попада в територия с допустима смяна на предназначението.

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 и същия предвижда устройствена зона на застрояване „6Смф*“ (новопредвидена устройствена зона, предмет на Изменението на ОУПО). 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 „Жм“ и „Пп“, при спазване на устройствени показатели в чл. 3, ал. 3 от Правилата и нормативите на ИОУПО Кюстендил и санитарно-екологичните изисквания.

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 41112.27.27, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, вид собственост - Общинска частна, вид територия – Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път и ПИ с идентификатор 41112.28.222, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, вид територия – Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

За горецитираният ПИ, изменението е допустимо, тъй като в заданието по чл. 125 от ЗУТ, възложителя е обосновал необходимостта му - за изграждане на складова база за безвредни стоки и материали.

Електрозахранването, отвеждане на отпадъчните води и водоснабдяването на обекта са предмет на проучване и разработка.

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на имота от земеделска в урбанизирана територия, във връзка с чл. 9, ал. 2 от ЗУТ.

Представено е Задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ за проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.28.125, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, предвиждащ устройване на териториално-устройствената зона съгласно ОУПОК (ППИОУПОК) от разновидност смесена устройствена зона на застрояване, означена като „Смф*, с пределно допустими показатели по чл. 3, ал. 3 от Правилата и нормативите на ИОУПОК, както следва:

• начин на застрояване - свободно (е);

• максимална височина /кота корниз / - до 3 ет. /до 10 м./;

• плътност на застрояване - до 60%;

• интензивност за застрояване (Кинт) - до 1,2;

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

• конкретно предназначение на поземления имот - за жилищно застрояване;

Със Заявлението са представени задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ за ПУП-ПЗ с опорен план, документ за собственост, скица №15-1387830-22.08.2025 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил и удостоверение за устройствена зона с изх. №26-00-3838/15.09.2025 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 в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.28.125, местност „Жабокрътски рид“ 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 разпоредбата 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 поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.28.125, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, предвиждащ промяна на предназначението на имота от земеделска в урбанизирана територия, предвиждащ устройване на териториално-устройствената зона за

смесена устройствена зона, означена като „Смф*“, с пределно допустими устройствени показатели, както следва:

• начин на застрояване - свободно (е);

• максимална височина /кота корниз / - до 3 ет. /до 10 м./;

• плътност на застрояване - до 60%;

• интензивност за застрояване (Кинт) - до 1,2;

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

• с конкретно предназначение – за жилищно застрояване;

С придружаващата го план–схема за електроснабдяване, водоснабдяване, санитарно-хигиенна обстановка и комуникационно-транспортен план предвид изискванията на чл. 60 от ЗУТ

и одобрява заданието за проектиране по чл. 125 от ЗУТ.

На основание чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, проектът ПУП-ПЗ да се съгласува с РИОСВ – София, експлоатационните дружества: БТК - ЕАД, „ЕРМ Запад“ ЕАД, „РЗИ“ – Кюстендил, „Кабел САТ-Запад“ ООД и "Кюстендилска вода" ЕООД.

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 31.10.2025 г., Протокол № 28/31.10.2025 г., т. 32 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3127/20.10.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил