ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 756
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил проведено на 27.11.2025 г. Протокол № 29

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 17680.38.292 и ПИ с идентификатор 17680.38.293, местност „Чешмето" по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1233/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил ДЗ № 61-00-3168/18.11.2025г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-9244/21.10.2025 г. от Антония Аршинкова, чрез упълномощено лице Анна Алексиева, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 17680.38.292 и ПИ с идентификатор 17680.38.293, местност „Чешмето" по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на поземлените имоти от земеделска в урбанизирана, за вилно застрояване.

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), Антония Аршинкова, която е собственик на ПИ с идентификатор 17680.38.292, местност „Чешмето" по КККР и ПИ с идентификатор 17680.38.293, местност „Чешмето" по КККР, съгласно представеният нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти, вписани в Службата по вписвания под акт №88, том V, дело №736, вх. рег. №1300 от 28.04.2025 г.

Съгласно скица №15-864585-28.05.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 17680.38.292, местност „Чешмето" по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил е с площ 400 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване – изоставена орна земя, категорията на земята е шеста.

Съгласно скица №15-864591-28.05.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 17680.38.293, местност „Чешмето" по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил е с площ 522 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване – изоставена орна земя, категорията на земята е пета.

Поземленият имот с идентификатор 17680.38.292 и ПИ с идентификатор 17680.38.293, местност „Чешмето" по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил, не попадат 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 поземлен имот с идентификатор 17680.38.292 е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 17680.38.474 по КККР на землището на с. Грамаждано, вид територия - Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

За поземлен имот с идентификатор 17680.38.293 е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 17680.38.473 по КККР на землището на с. Грамаждано, вид територия - Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

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

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на територията на поземлените имоти от земеделска в урбанизирана – за вилно застрояване, във връзка с чл. 29 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 Закона за устройство на територията (ЗУТ) за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ с идентификатор 17680.38.292 и ПИ с идентификатор 17680.38.293, местност „Чешмето” по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил, предвиждащ включването на имотите 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 по чл. 125 от ЗУТ, нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти, вписани в Службата по вписвания под акт №88, том V, дело №736, вх. рег. №1300 от 28.04.2025 г., скица на поземлен имот №15-864585-28.05.2025 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, скица на поземлен имот №15-864591-28.05.2025 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, Писмо с изх. №15448-10859/20.10.2025 г. от РИОСВ – София, удостоверение за устройствена зона №УТ-25-1178/16.06.2025 г., издадено от главния архитект на Община Кюстендил, удостоверение за устройствена зона №УТ-25-1179/16.06.2025 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 ЧИОУПОК и проект за ПУП-ПЗ в

обхвата на ПИ с идентификатор 17680.38.292 и ПИ с идентификатор 17680.38.293, местност „Чешмето" по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил, тъй като имотите са 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 – 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 17680.38.292 и ПИ с идентификатор 17680.38.293, местност „Чешмето" по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. 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 17680.38.292 и ПИ с идентификатор 17680.38.293, местност „Модро поле" по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. 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 27.11.2025 г., Протокол № 29/27.11.2025 г., т. 28 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3168/18.11.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС Кюстендил