ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 886
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил
проведено на 26.03.2026 г.
Протокол № 33

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 17680.38.384 и ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика” 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 № 61-00-94/19.03.2026г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-3021/10.03.2026 г. от Любомир Стоимиров, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 17680.38.384 и ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика” 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), Любомир Стоимиров, който е собственик на ПИ с идентификатор 17680.38.384, местност „Гола Велика” по КККР и ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика” по КККР, съгласно представеният нотариален акт за продажба на недвижим имот – земеделска земя, вписан в Службата по вписвания под акт № 169, том II, вх. рег. № 613, дело № 332 от 04.03.2025 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти, вписан в Службата по вписвания под акт № 135, том 14, вх. рег. № 3989, дело № 2215 от 30.10.2018 г.

Съгласно скица №15-487412-24.03.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 17680.38.384, местност „Гола Велика” по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил е с площ 402 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване – За земеделски труд и отдих (съгласно §4 ПЗРЗСПЗЗ), категорията на земята е шеста.

Съгласно скица №15-813662-05.11.2018 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика” по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил е с площ 480 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване – За земеделски труд и отдих (съгласно §4 ПЗРЗСПЗЗ), категорията на земята е шеста.

Поземленият имот с идентификатор 17680.38.384 и ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика” 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: „*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.

За поземлен имот с идентификатор 17680.38.384 и ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика“ по КККР е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 17680.39.160 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.

На основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ за Кмета на общината произтича задължението за настоящото предложение за разрешаване на изготвянето на проект за частично изменение на ОУПОК в обхвата на гореописаният ПИ, съгласно чл. 134, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ): *Когато изработването 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.*

Проектното предложение 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 17680.38.384 и ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика” 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 изграждане на вилни сгради в двата имота, 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, вписан в Службата по вписвания под акт № 135, том 14, вх. рег. № 3989, дело № 2215 от 30.10.2018 г., нотариален акт за продажба на недвижим имот – земеделска земя, вписан в Службата по вписвания под акт № 169, том II, вх. рег. № 615, дело

№ 332 от 04.03.2025 г., скица на поземлен имот №15-487412-24.03.2025 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, скица на поземлен имот №15-813662-05.11.2018 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, Писмо с изх. №15523-2208/23.02.2026 г. от РИОСВ – София, удостоверение за устройствена зона №УТ-25-756/17.04.2025 г., издадено от главния архитект на Община Кюстендил, удостоверение за устройствена зона №УТ-25-192/11.06.2025 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 17680.38.384 и ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика" 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 и ал. 2, чл. 27, ал. 3 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.124, ал. 1, чл. 124а, ал. 1, чл. 124б, 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 17680.38.384 и ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика" 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 17680.38.384 и ПИ с идентификатор 17680.38.386, местност „Гола Велика" по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана и 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.**

Проектът да бъде придружен с план-схема за електроснабдяване, водоснабдяване, предвид изискванията на чл. 60 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

Съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ проектът за ЧИОУПОК и ПУП-ПЗ 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 26.03.2026 г., Протокол № 33/26.03.2026 г., т. 24 от дневният ред по ДЗ № 61-00-94/19.03.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил