ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 891
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 16141.102.8, местност „Влахов дол” по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-162/23.01.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил ДЗ № 61-00-99/19.03.2026г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-2607/27.02.2026 г. от Теодор Драгомански, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 16141.102.8, местност „Влахов дол” по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана, за изграждане на вилна сграда.

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), Теодор Драгомански, който е собственик на ПИ с идентификатор 16141.102.8, местност „Влахов дол” по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, съгласно представеният нотариален акт за собственост на недвижим имот, вписан в Службата по вписвания под акт № 14, том 4, дело № 520, вх. рег. № 1039 от 25.03.2016 г.

Съгласно скица №15-1203098-21.07.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 16141.102.8, местност „Влахов дол” по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил е с площ 698 кв. м., с трайно предназначение на територията – Земеделска, начин на трайно ползване –За земеделски труд и отдих (съгласно §4 ПЗРЗСПЗЗ), категорията на земята е пета.

Съгласно предвижданото 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 попада в територия с общо предназначение земеделска земя – трайни насаждения и не предвижда промяна на предназначението, 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 „Територии с общо предназначение“ – Земи по § 4 от ПРЗ на ЗСПЗЗ.

С проектното предложение за частично изменение на ОУПОК се установява устройствена зона 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).

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.

Представеното Задание по чл. 125 от ЗУТ за проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 16141.102.8, местност „Влахов дол“ по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, за установяване на териториално устройствена зона 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);
- 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;

За имотът е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 16141.103.130 по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, вид територия – Територия на транспорта, НТП: За местен път и през ПИ с идентификатор 16141.102.286 по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, вид територия – Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път.

Захранването с електроенергия, водоснабдяването с вода за питейни нужди и отвеждането на битовите отпадъчни води 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.*

Със Заявлението са представени задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ, документ за собственост, скица №15-1203098-21.07.2025 г. издадена от СГКК – Кюстендил, писмо от РИОСВ – София с изх. №21147-1019/26.01.2026 г., удостоверение за устройствена зона вх. №94-00-4990/31.07.2025 г., издадено от Главния архитект на Община Кюстендил и предложение за изменение на ОУПОК.

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 16141.102.8, местност „Влахов дол” по КККР на землището на с. Горна Брестница, общ. Кюстендил, тъй като имота е 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, във връзка с чл. 125 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 16141.102.8, местност „Влахов дол" по КККР на землището на с. Горна Брестница, 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 16141.102.8, местност „Влахов дол" по КККР на землището на с. Горна Брестница, 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.**

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 ЧИОУПО 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. 29 от дневният ред по ДЗ № 61-00-99/19.03.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил