

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 970
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил
проведено на 28.05.2026 г.
Протокол № 35

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 17680.38.950, местност „Копаница” 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, последно изменение засягащо поземления имот: Заповед №18-7119-10.07.2025 г. на Началник на СГКК - Кюстендил.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил Докладна записка № 61-00-171/19.05.2026г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №94-00-4828/21.04.2026 г. от Георги Андонов, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 17680.38.950, местност „Копаница” по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на поземления имот 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), Георги Андонов, който е собственик на ПИ с идентификатор 17680.38.950, местност „Копаница” по КККР, съгласно представеният нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписвания под акт № 13, том XVI, вх. рег. № 3994, дело № 1978 от 08.10.2025 г.

Съгласно скица №15-2657432-14.10.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 17680.38.950, местност „Копаница” по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил е с площ 2748 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване – нива.

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 и 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 горска земя.

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: „*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.

Представено е Задание по чл. 125 от ЗУТ за изработване на проект 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 вилна сграда в 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 половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
- интензивност за застрояване (К инт.) – до 0,8;

За поземлен имот с идентификатор 17680.38.950, местност „Копаница“ по КККР е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 17680.38.429 по КККР на землището на с. Грамаждано, вид територия - Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път и през ПИ с идентификатор 41112.83.997, местност „Гола Велика“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, 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.*

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 № 13, том XVI, вх. рег. № 3994, дело № 1978 от 08.10.2025 г., скица на поземлен имот №15-2657432-14.10.2025 г. издадена от СГКК – гр. Кюстендил, Писмо с изх. № 27825-3671/26.03.2026 г. от РИОСВ – София и удостоверение за устройствена зона №94-00-9368/31.10.2025 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 17680.38.950, местност „Копаница” по КККР на землището на с. Грамаждано, общ. Кюстендил, тъй като имота е извън границите на урбанизираната територия.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 11 и 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 – 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 17680.38.950, местност „Копаница” 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 с идентификатор 17680.38.950, местност „Копаница” 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 (К инт.) - 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 28.05.2026 г., Протокол № 35/28.05.2026 г., т. 31 от дневният ред по ДЗ № 61-00-171/19.05.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил