

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 975
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил
проведено на 28.05.2026 г.
Протокол № 35

Относно: Разрешение изработване на проект за:

- Частично изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил (**ЧИОУПОК**) и проект за подробен устройствен план – план за застрояване (**ПУП-ПЗ**) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор **41112.28.126**, местност „Жабокрътски рид“ по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, за промяна предназначението на имота, от земеделска земя в **„За складови дейности и център за данни“**
- Подробен устройствен план-план за застрояване (**ПУП-ПЗ**) в обхвата на ПИ с идентификатор **41112.28.27** по КККР на гр. Кюстендил, м. Жабокрътски рид“ за промяна предназначението на имота, от земеделска земя в **„За обслужващи дейности към център за данни и складова база за безвредно производство“** и ПИ с идентификатор **41112.28.54** по КККР на гр. Кюстендил, м. Жабокрътски рид“ за промяна предназначението на имота, от земеделска земя в **„За подстанция 33/110 kV“**
- Подробен устройствен план – парцеларен план (**ПУП-ПП**) за определяне на трасе **„За транспортен достъп“** до ПИ с идентификатор **41112.28.27** и ПИ с идентификатор **41112.28.54** по КККР на гр. Кюстендил, м. Жабокрътски рид“
- Подробен устройствен план – парцеларен план (**ПУП-ПП**) за определяне на на трасе на подземен електропровод за електрозахранване на обект: **„Подстанция 33/110 kV за обслужване на ПИ с идентификатор 41112.28.125 и ПИ с идентификатор 41112.28.126“**.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил Докладна записка № 61-00-179/20.05.2026 г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №26-00-1147/18.05.2026 г. от „ЗиРи“ ООД, ЕИК 208241350, със седалище и адрес на управление с. Покровник, общ. Благоевград, ул. Индустриална зона-3 № 15, представлявано от Росен [illegible] Йорданов, с молба да получи разрешение за изработване на проект за:

- Частично изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил (**ЧИОУПОК**) и проект за подробен устройствен план – план за застрояване (**ПУП-ПЗ**) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор **41112.28.126**, местност „Жабокрътски рид“ по на гр. Кюстендил, одобрен със Заповед №РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, за промяна предназначението на имота, от земеделска земя в **„За складови дейности и център за данни“**.
- Подробен устройствен план-план за застрояване (**ПУП-ПЗ**) в обхвата на ПИ с идентификатор **41112.28.27** по КККР на гр. Кюстендил, м. Жабокрътски рид“ за промяна предназначението на имота, от земеделска земя в **„За обслужващи дейности към център за данни и складова база за безвредно производство“** и ПИ с идентификатор **41112.28.54** по КККР на гр. Кюстендил, м. Жабокрътски рид“ за промяна предназначението на имота, от земеделска земя в **„За подстанция 33/110 kV“**

- Подробен устройствен план – парцеларен план (**ПУП-ПП**) за определяне на трасе **„За транспортен достъп“** до ПИ с идентификатор **41112.28.27** и ПИ с идентификатор **41112.28.54** по КККР на гр. Кюстендил, м. Жабокрътски рид“
- Подробен устройствен план – парцеларен план (**ПУП-ПП**) за определяне на на трасе на подземен електропровод за електрозахранване на обект: **„Подстанция 33/110 kV за обслужване на ПИ с идентификатор 41112.28.125 и ПИ с идентификатор 41112.28.126“**.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявлението документация.

Искането е подадено от лице по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ, „ЗиРи“ ООД, представлявано от Росен Йорданов Йорданов, който е собственик на гореописаните поземлени имоти, съгласно представеният Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията под акт № 161, том XII, вх. рег. № 3168, дело № 1609 от 20.08.2025 г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията под акт № 162, том XII, вх. рег. № 3169, дело № 1610 от 20.08.2025 г., предварителен договор за присъединяване на обекта за съхранение на електрическа енергия към преносната електрическа мрежа № ПРД-ССЕБ-110-68/07.11.2025 г. и становище с изх. № ЕСО-11713//2/27.01.2026 г. на ЕСО ЕАД.

I. Съгласно скица №15-2402362-06.10.2025 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 41112.28.126, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил е с площ 21349 кв. м, с трайно предназначение на територията - Земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е шеста.

Съгласно предвиждането 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 – нива 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“ -земеделска земя - нива.

С проектното предложение за Частично изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил (**ЧИОУПОК**) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор **41112.28.126**, местност „Жабокрътски рид“ по на гр. Кюстендил се предвижда да се установи устройствена зона от разновидност предимно производствена устройствена зона, означена като „Пп“, в съответствие с разпоредбите на чл. 25, ал. 3 от Наредба №7/22.12.2003 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 проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.28.126, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, за установяване на устройствена зона от разновидност Предимно производствена, означена като „Пп“ и параметри в съответствие с чл. 25, ал.3 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ:

- конкретно предназначение на поземления имот – за складови дейности и Център за данни;
- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина – до 10 м;
- плътност на застрояване – от 40 до 80%;
- интензивност за застрояване (К инт.) – от 1 до 2,5;
- озеленена площ – от 20% до 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Съгласно условията за водоснабдяване, същото ще се извърши от собствен водоизточник или цистерна.

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 изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план, с изключение на случаите по чл. 124а, ал. 9.*

II. ПИ с идентификатор 41112.28.54, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, с площ 3515 кв. м и ПИ с идентификатор 41112.28.27, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил с площ 6972 кв.м и двата с трайно предназначение на територията - Земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е шеста.

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, разглежданите поземлени имоти попада в територия с общо предназначение земеделска земя – нива 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 устройствена зона за застрояване „Смесена многофункционална устройствана зона“, означена като Смф.

Съгласно заданието по чл. 125 от ЗУТ за проект за **ПУП-ПЗ** за промяна предназначението в обхвата на ПИ с идентификатор **41112.28.27** и ПИ с идентификатор **41112.28.54**, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, се предвижда установяване на устройствена зона от разновидност „Смесена многофункционална устройствана зона“, означена като Смф и параметри за застрояване, както следва:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина – до 10 м;
- плътност на застрояване – до 60%;
- интензивност за застрояване (К инт.) – от 1,2;
- озеленена площ – мин. 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

Съгласно условията за водоснабдяване, същото ще се извърши от собствен водоизточник или цистерна.

За ПИ с идентификатор 41112.28.27 по КККР, конкретно предназначение - За обслужващи дейности към център за данни и складова база за безвредно производство;

За ПИ с идентификатор 41112.28.27 по КККР, конкретно предназначение - За подстанция 33/110 kV;

III. Проектното предложение за ПУП-ПП за определяне на трасе „За транспортна инфраструктура“, осигуряващо достъп до ПИ с идентификатор 41112.28.27 и ПИ с идентификатор 41112.28.54, местност „Жабокрътски рид“ по КККР

Проектното трасе на пътя започва от ПИ с идентификатор 41112.27.27, местност „Жабокрътски рид“, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, продължава по ПИ с идентификатор 41112.28.222 по КККР, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, минава през ПИ с идентификатор 41112.28.125 по КККР, собственост на възложителя, продължава през ПИ с идентификатор 41112.28.126 по КККР, собственост на възложителя и достига до ПИ с идентификатор 41112.28.54, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, собственост на възложителя.

Дължината на трасето на пътя е около 185 m.

IV. Проектното предложение за ПУП-ПП за определяна на трасе на подземен електропровод за електрозахранване на обект „Подстанция 33/110 kV за обслужване на ПИ с идентификатор 41112.28.125 и ПИ с идентификатор 41112.28.126“ местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил

Проектното трасе на подземния електропровод 110 kV е с начална точка подстанция „Пауталия“, находяща се в ПИ с идентификатор 41112.502.567 по КККР на гр. Кюстендил, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП За електроенергийното производство, продължава по уличната регулация на ПИ с идентификатор 41112.27.27, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път и достига ПИ с идентификатор 41112.28.125, местност „Жабокрътски рид“ по КККР, собственост на възложителя, преминаваща през ПИ с идентификатор 41112.28.126, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, собственост на възложителя и достига до ПИ с идентификатор 41112.28.54, собственост на възложителя, в която ще се изгради **Подстанция 33/110 kV**.

Дължината на трасето на ел. кабела в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.27.27 е 335 m.

Дължината на трасето на ел. кабела в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.28.125, ПИ с идентификатор 41112.28.126 и ПИ с идентификатор 41112.28.54 за обект **„Подстанция 33/110 kV за обслужване на ПИ с идентификатор 41112.28.125 и ПИ с идентификатор 41112.28.126“** е около 212 m.

Със Заявлението са представени още: Документи за собственост; Задание по чл. 125 от ЗУТ с мотивирано предложение; Предварителен договор за присъединяване на обект за съхранение на електрическа енергия към преносната електрическа мрежа № ПРД-ССЕБ-110-68/07.11.2024 г. и Становище с изх. № ЕСО-11713//2/27.01.2026 г. на ЕСО ЕАД.

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 **41112.28.126**, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, проект за **ПУП-ПЗ** за промяна предназначението на имота в обхвата на ПИ с идентификатор **41112.28.27** по КККР на гр. Кюстендил **„За обслужващи дейности към център за данни и складова база за безвредно производство“** и ПИ с идентификатор **41112.28.54** по КККР на гр. Кюстендил **„За подстанция 33/110 kV“**, проект за **ПУП-ПП** за определяне на трасе **„За транспортен достъп“** до ПИ с идентификатор 41112.28.27 и ПИ с идентификатор 41112.28.54 по КККР и проект за **ПУП-ПП на трасе на подземен електропровод за електрозахранване на обект „Подстанция 33/110 kV за обслужване на ПИ с идентификатор 41112.28.125 и ПИ с идентификатор 41112.28.126“**.

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 и чл. 124б, ал. 1, чл. 134, ал. 3 от ЗУТ, във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 5 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

1.Разрешава изработването на проекти за:

I. Частично изменение на Общия устройствен план на Община Кюстендил (ЧИОУПОК) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор **41112.28.126**, местност „Жабокрътски рид“ по на гр. Кюстендил за установяване на устройствена зона от разновидност предимно производствена устройствена зона, означена като „Пп“, в съответствие с разпоредбите на чл. 25, ал. 3 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ) и

Подробен устройствен план - план за застрояване в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.28.126, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, за установяване на устройствена зона от разновидност Предимно производствена, означена като „Пп“ и параметри в съответствие с чл. 25, ал.3 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ:

- конкретно предназначение на поземления имот - за складови дейности и Център за данни;
- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина - до 10 м;
- плътност на застрояване - от 40 до 80%;
- интензивност за застрояване (К инт.) - от 1 до 2,5;
- озеленена площ - от 20% до 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

II. ПУП-ПЗ за промяна предназначението в обхвата на ПИ с идентификатор **41112.28.27** и ПИ с идентификатор **41112.28.54**, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, за установяване на устройствена зона от разновидност „Смесена многофункционална устройствана зона“, означена като Смф и параметри за застрояване, както следва:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина – до 10 м;
- плътност на застрояване – до 60%;
- интензивност за застрояване (К инт.) – от 1,2;
- озеленена площ – мин. 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.

За ПИ с идентификатор 41112.28.27 по КККР, конкретно предназначение - За обслужващи дейности към център за данни и складова база за безвредно производство;

За ПИ с идентификатор 41112.28.27 по КККР, конкретно предназначение - За подстанция 33/110 kV;

III. ПУП-ПП за определяне на трасе „За транспортна инфраструктура“, осигуряващо достъп до ПИ с идентификатор 41112.28.27 и ПИ с идентификатор 41112.28.54, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, започващо от ПИ с идентификатор 41112.27.27, местност „Жабокрътски рид“, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, продължава по ПИ с идентификатор 41112.28.222 по КККР, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, минава през ПИ с идентификатор 41112.28.125 по КККР, собственост на възложителя, продължава през ПИ с идентификатор 41112.28.126 по КККР, собственост на възложителя и достига до ПИ с идентификатор 41112.28.54, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на землището на гр. Кюстендил, собственост на възложителя.

Дължината на трасето е около 185 m.

ПУП-ПП на трасе на подземен електропровод 110 kV **за електрозахранване на обект „Подстанция 33/110 kV за обслужване на ПИ с идентификатор 41112.28.125 и ПИ с идентификатор 41112.28.126“** , с начална точка подстанция „Пауталия“, находяща се в ПИ с идентификатор 41112.502.567 по КККР на гр. Кюстендил, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП За електроенергийното производство, продължава по уличната регулация на ПИ с идентификатор 41112.27.27, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път и достига ПИ с идентификатор 41112.28.125, местност „Жабокрътски рид“ по КККР, собственост на възложителя, преминаваща през ПИ с идентификатор 41112.28.126, местност „Жабокрътски рид“ по КККР на гр. Кюстендил, собственост на възложителя и достига до ПИ с идентификатор 41112.28.54, собственост на възложителя, в която ще се изгради **Подстанция 33/110 kV**.

Дължината на трасето на ел. кабела в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.27.27 е 335 m.

Дължината на трасето на ел. кабела в обхвата на ПИ с идентификатор 41112.28.125, ПИ с идентификатор 41112.28.126 и ПИ с идентификатор 41112.28.54 за обект **„Подстанция 33/110 kV за обслужване на ПИ с идентификатор 41112.28.125 и ПИ с идентификатор 41112.28.126“** е около 212 m.

И ОДОБРЯВА ЗАДАНИЕТО ЗА ПРОЕКТИРАНЕ ПО ЧЛ. 125 ОТ ЗУТ.

При изработване на проектите за ПУП-ПП да бъде спазена действащата нормативна уредба.

Проектите да се изработят в графичен и цифров вид върху актуална извадка от действащия ПУП и КККР на гр. Кюстендил, общ. Кюстендил.

Съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ проектът за ЧИОУПОК и ПУП-ПЗ и ПП да бъде съгласуван по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗУТ с БТК - ЕАД, РЗИ - Кюстендил, „ЕРМ Запад“ ЕАД, ЕСО ЕАД, „Кабел САТ-Запад“ ООД и "Кюстендилска вода" ЕООД и РИОСВ-София, 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. 36 от дневният ред по ДЗ № 61-00-179/20.05.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил