ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 1008
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил
проведено на 25.06.2026 г.
Протокол № 36

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 29386.13.19, местност „Реката" по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК за промяна предназначението на земеделска земя в имот за обществено обслужване, с цел изграждане на обществена сграда – къща за гости и бунгала за настаняване.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил Докладна записка № 61-00-206/12.06.2026 г., с която докладва, че в Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №26-00-1351/08.06.2026 г. от „Маруана 88" ООД, ЕИК 208359046, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Люлин 6, бл. 627, вх. Г, ет. 2, ап. 102, представлявано от Маруан Ауауди, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.13.19, местност „Реката" по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-1234/13.06.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана - за обществено обслужване.

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), „Маруана 88" ООД, ЕИК 208359046, който е собственик на гореописаният поземлен имот.

Съгласно скица №15-287553-25.02.2026 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ с идентификатор 29386.13.19, местност „Реката" по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил е с площ 8321 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - ливада, 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 попадат в територии с общо предназначение земеделска земя – ливада, 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 територия с общо предназначение „Земеделски земи-други и трайни насаждения", нарушени и защитени територии, означени като: Защитена зона BG0001011"Осоговска планина" и Директива за местообитания (pSCI), не попада в територии предвиждащи допустима смяна на предназначението, т. е. инвестиционното намерение не е в съответствие с предвижданията на ОУПОК.

С проектното предложение за частично изменение на ОУПОК се предвижда промяна на предназначението на територията от земеделска в урбанизирана и се установява устройствена

зона от разновидност обществено обслужваща устройствена зона с малка височина, обозначена като „Оо“, в съответствие с разпоредбите на чл. 39, ал. 1, т. 7 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ). То не е в съответствие с предвиждането на ОУПОК, одобрен с Решение № 291/29.09.2016 г. от Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, това обуславя изготвяне на проект за ЧИОУП в обхвата на ПИ с проектен идентификатор 29386.13.19, местност „Реката“ по КККР на с. Жиленци, общ. Кюстендил.

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 29386.13.19, местност „Реката“ по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил, за установяване на териториално устройствена зона за обществено обслужване със застрояване с малка височина, означена като „Оо“ и параметри в на застрояване, както следва:

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

За имотът е осигурен транспортен достъп през ПИ с идентификатор 29386.500.97, махала „Рекалска“ по КККР на землището на с. Жиленци, вид собственост - Общинска публична, вид територия - Земеделска, НТП: За друг поземлен имот за движение и транспорт.

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, скица №15-287553-25.02.2026 г. издадена от СГКК – Кюстендил, нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан с акт № 22, том XVI, дело № 1987, вх. № 4006 от 08.10.2025 г., писмо от РИОСВ – София с изх. №9394-6813/04.06.2026 г. и удостоверение за устройствена зона вх. №26-00-675-1/02.04.2026 г., издадено от Главния архитект на Община Кюстендил – копие.

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 29386.13.19, местност „Реката“, 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 29386.13.19, местност „Реката“ по КККР на землището на с. Жиленци, за установяване на обществено обслужваща устройствена зона с малка височина, означена като „Оо“.

2. Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване, в обхвата на ПИ с идентификатор 29386.13.19, местност „Реката“ по КККР на землището на с. Жиленци, общ. Кюстендил по КККР, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана - за обществено обслужване с правила и нормативи в съответствие с чл. 39, ал. 1, т. 7 от Наредба №7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, отговарящи на устройствена зона за обществено обслужване със застрояване с малка височина, означена като „Оо“ и параметри в на застрояване, както следва:

- начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина – до 10 м;
- плътност на застрояване - до 60%;
- интензивност за застрояване (К инт.) - до 1,2;
- минимална озеленена площ - 40%, като една трета 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-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 с БТК - ЕАД, РЗИ - Кюстендил, „ЕРМ Запад“ ЕАД, „Кабел САТ-Запад“ ООД, "Кюстендилска вода" ЕООД и РИОСВ-София, при внасяне за процедиране.

На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване.

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 25.06.2026 г., Протокол № 36/25.06.2026 г., т. 32 от дневният ред по ДЗ № 61-00-206/12.06.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил