

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 1065
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил
проведено на 27.08.2026 г.
Протокол № 38

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 20208.17.105, местност „Мело”, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Дворище, общ. Кюстендил, одобрени със Заповед № РД-18-540/23.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил Докладна записка № 61-00-268/13.08.2026 г., с която докладва, че В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №26-00-1859/11.08.2026 г. от „СПЕЙС ФУУД“ ООД, ЕИК 205018043, с адрес на управление на юридическото лице: гр. София, п.к. 1618, р-н Витоша, ул. „Ген. Стефан Тошев“ № 98, вх. А, ет. 5, ап. 14**,** представлявано от Павел *** Желязков, с молба да получи разрешение за изработване на проект за ЧИОУПОК, както и проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, община Кюстендил за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана с цел осъществяване инвестиционните му намерения за изграждане на изкуствен водоем, с предназначение рибарник.

Общинската администрация предварително е разгледала представената със заявлението документация.

Искането е подадено от лице по чл. 124а, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), а именно от „СПЕЙС ФУУД“ ООД, което е собственик на ПИ с идентификатор 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, община Кюстендил, съгласно представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот-земеделска земя №34, том 9, рег. №2278, дело №1296 от 22.07.2026 г.

Съгласно скица №15-1046396-15.07.2026 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, община Кюстендил е с площ 6168 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е четвърта.

Съгласно приетия с Решение № 291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил Общ устройствен план на община Кюстендил (ОУПОК), разглежданият поземлен имот ПИ 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, община Кюстендил, не попада в територии предвиждащи допустима смяна на предназначението, т. е. инвестиционното намерение не е в съответствие с предвижданията на ОУПОК. Това налага разрешаване на изготвянето на проект за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, община Кюстендил, съгласно чл. 134, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ): *Когато изменението 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.*

Съгласно чл. 4, ал. 9 от Правила и нормативи за прилагане на ОУПОК: „*Територите, 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.“*

Представено е Задание по чл. 125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за частично изменение на ОУПОК в обхвата на ПИ 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, община Кюстендил, предвиждащ включването на територията на имотите, към териториите в ОУП с допустима смяна на предназначението.

За имота е осигурен достъп през съществуващи пътища, с трайна настилка отговарящи на условията на чл. 21, ал. 2 от ЗОЗЗ, заснет като Поземлен имот 20208.15.556, област Кюстендил, община Кюстендил, с. Дворище, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път.

Видно от Общия устройствен план на Община Кюстендил, ПИ с идентификатор 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище се намира в близост до имоти, които представляват територии заети от води и напоителни канали.

С проектното предложение за частично изменение на ОУПОК се установява устройствена зона от разновидност предимно производствена, означена като „Пп“ по чл. 25, ал. 1 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

Проектното предложение за ПУП-ПЗ предвижда промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана - *За рибарник*.

Представено е Задание по чл. 125 от ЗУТ и скица - предложение за проект за ПУП-ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, Община Кюстендил, като са определени ограничителните линии за застрояване с параметри в съответствие с чл. 25 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, отговарящи на устройствена зона - предимно производствена (Пп):

- Начин на застрояване - свободно (е);
- максимална височина /кота корниз/ - до 3 ет. /до10,00 м./ ;
- плътност на застрояване -до 80%;
- интензивност за застрояване (Кинт) - до 2,5;
- минимална озеленена площ - мин. 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност.
- Конкретно предназначение на поземления имот – „*За рибарник”*

Със Заявлението са представени задания за проектиране и скици - предложения за ЧИОУПОК и ПУП-ПЗ, документ за собственост, скица №15-1046396-15.07.2026 г., издадена от СГКК - гр. Кюстендил, Писмо с изх. №16326-10760/07.08.2023. от РИОСВ – София и Удостоверение за устройствена зона изх. № 94-00-8359-1/21.07.2026 г.

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 за ПИ с идентификатор 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, община Кюстендил, тъй като имота е извън границите на урбанизираната територия.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.124, ал. 1, чл. 124а, 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 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, община Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-540/23.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК за установяване на устройствена зона от разновидност предимно производствена, означена като „Пп“ по чл. 25, ал. 1 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ).

2. Разрешава изработването на проект за ПУП-ПЗ, в обхвата на ПИ с идентификатор 20208.17.105, местност „Мело”, по КККР на землището на с. Дворище, община Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-540/23.02.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана – за рибарник, с правила и нормативи отговарящи на устройствена зона – предимно производствена (Пп), с устройствени показатели и характеристики в съответствие с чл. 25 от Наредба №7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ (начин на застрояване – свободно (е); максимална височина – до 10 м; плътност на застрояване – до 80%; интензивност за застрояване (Кинт) – до 2,5; минимална озеленена площ – до 40%, като една трета от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност) и **одобрява заданието за проектиране на горепосочените проекти.**

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 27.08.2026 г., Протокол № 38/27.08.2026 г., т. 29 от дневният ред по ДЗ № 61-00-268/13.08.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил