



# ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

## ЗАПОВЕД

№ ..... 12-00-560

гр. Кюстендил..... 21.06..... 2017 година

С цел създаване на съвременна градоустройствена основа, съобразена с действащите правила и норми на застрояване, настоящите потребности на град Кюстендил и перспективите му за развитие, съхраняване на постигнатите показатели и предназначение на застрояване и създаване на по-добра среда за живеене на хората, е подадено Заявление с вх. № 93-00-911/06.06.2017г. с искане да бъде разрешено изработването на проект за изменение на подробен устройствен план - план за регулация и план за застрояване (ИПУП – ПР и ПЗ) в обхвата на кв.25, съгласно представените задание и скица предложение.

С влязло в сила Решение № 78, прието на заседание на Общински съвет - Кюстендил, проведено на 17.02.2012 г., протокол № 6, Общински съвет - Кюстендил дава съгласие да бъде започната процедура за изменение и актуализиране на действащите планове за регулация и застрояване на град Кюстендил.

След промените през 1989 г. в Народна Република България, с които се смени общественно-икономическия и политически строй и след влизане в сила на действащия в момента устройствен закон – ЗУТ, за този голям по териториален обхват жилищен квартал на гр. Кюстендил, не е изработван устройствен план, съобразен с настоящите общественно-икономически и устройствени условия. Към момента е в сила Националната стратегия за регионално развитие 2012 – 2020 г. и другите структуроопределящи политики, Националната програма за развитие „България 2020“ и Регионалния план за развитие на Югозападен район за периода 2014-2020, съгласно които гр. Кюстендил е определен с ниво 3, на основание изготвен социално-икономически анализ и формулирани тенденции в развитието на района. Съобразявайки се с изброеното, е изготвен и приет Общински план за развитие и Общ устройствен план за територията на общината. В част от квартала е извършено и благоустрояване по Договор BG61PO001/1.4-09/2012/025 „Зелена и достъпна градска среда“ за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Регионално развитие 2007-2013 г.“. Предвид изброеното, наложилата се тенденция в изпълняването в последните 20 години строителство в града и броя на населението, е необходимо преосмисляне на отреждането и планирането на новото строителство. Налице са условията на чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за изменение на плана.

За изграждане на необходимите за квартала ел. мощности трябва да се отреди и терен за експлоатационното дружество. Налице са условията на чл. 134, ал. 1, т. 2 от ЗУТ.

С мотивираното предложение за изменение на действащия план за регулация в обхвата на кв. 25 от плана на гр. Кюстендил се проектира нова улица и се обособяват новообразуваните кв. 25 и кв. 25Б, както следва:

- В новообразувания кв. 25 се предвижда новообразуваният УПИ I да бъде отреден „За комплексно жилищно строителство, озеленяване, спорт и атракции, паркинг и

трафопост”, а УПИ II, III, IV и V да са „За жилищно строителство”, разположени непосредствено до новопроектираната улица.

- В новообразуванния кв. 25Б се предвижда да се проектират нови УПИ I, II и V - „За комплексно жилищно строителство”; УПИ III - „За трафопост” и УПИ IV - „За балнеосанаториум”.

С мотивираното предложение за изменение на действащия план за застрояване се предвижда застрояването в новообразуваните кв. 25 и кв. 25Б от плана за застрояване на град Кюстендил да бъде съобразено с разпоредбите на ЗУТ и да се устрои по нормативи, установени с проекта за ИПУП-ПЗ и съобразени със стойностите по чл. 19 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони за устройствени зони Жс и Жм.

Искането е направено от собственика на имотите и е представено задание за проектиране на основание чл. 125, ал.2 от Закон за устройство на територията (ЗУТ) и скица-мотивирано предложение за изработване на проект за ИПУП-ПР и скица-мотивирано предложение за изработване на проект за ИПУП-ПЗ .

Предвид горното и на основание чл. 44, ал. 1, т. 13 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 135, ал.3 и ал. 5 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ и Становище от главения архитект на Община Кюстендил на основание чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ и Решение № 78, прието на заседание на Общински съвет - Кюстендил, проведено на 17.02.2012 г., протокол № 6, Общински съвет - Кюстендил и Заявление с вх. № 93-00-911/06.06.2017г.

### **РАЗРЕШАВАМ:**

Да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план - план за регулация и план за застрояване (ИПУП-ПРЗ ) в следния териториален обхват:

*кв.25, гр.Кюстендил, общ.Кюстендил*

и

### **ОДОБРЯВАМ ЗАДАНИЕТО**

при спазване на следните задължителни предписания:

Проектът да се изработи върху актуална извадка от одобрената кадастрална карта на гр. Кюстендил .

При изработване на проекта да се спазят разпоредбите на ЗУТ и Наредба №8 ОСУП, НАРЕДБА № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и др.

Проекта да се изработи в графичен и цифров вид.

Настоящата заповед спира прилагането на действащия подробен устройствен план в териториалния обхват на допуснатото изменение по т. 1, съгласно чл. 135 ал. 6 от ЗУТ.

Проекта за подробен устройствен план да се съобщи на заинтересованите лица по чл.131 от ЗУТ.

Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на Главния архитект на Община Кюстендил.

Заповедта да се впише служебно в регистъра на общинската администрация по чл.5 ал.5 от ЗУТ.

Настоящата заповед може да бъде обжалвана по реда на Административно-процесуален кодекс в 14-дневен срок чрез Община Кюстендил пред Административен съд, град Кюстендил по реда на чл. 215 от ЗУТ.

**ПЕТЪР ПАУНОВ**

*Кмет на Община Кюстендил*



**ОДОБРЯВАМ:**

**Петър Наунов**  
Кмет на Община Кюстендил

## **ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ИПУП-ПРЗ**

( на основание чл.125 от ЗУТ )

**ОБЕКТ:** Проект за изменение на действащия план за регулация и план за застрояване в обхвата на кв. 25 от плана за регулация и застрояване на гр. Кюстендил.

### **Цел на проекта и мотиви**

С проекта за изменение се цели създаване на съвременна градоустройствена основа, съобразена с действащите правила и норми на застрояване, настоящите потребности на града и перспективите му за развитие, съхраняване на постигнатите показатели и предназначение на застрояване и създаване на по-добра среда за живеене на хората, чрез:

1) Изменение на плана за регулация – поради голямата дължина на кв. 25 да се предвиди разделянето му, с новопроектирана улица, на два квартала – кв. 25 и кв. 25б.

В кв. 25 да се проектират урегулирани поземлени имоти (УПИ) за: комплексно жилищно строителство, озеленяване, спорт и атракции, паркинг и трафопост; четири УПИ за жилищно строителство, разположени с лице към новопроектираната улица.

В кв. 25б да се проектират УПИ за: три УПИ за комплексно жилищно строителство; трафопост; балнеосанаториум.

Мотиви за изменението на плана за регулация на град Кюстендил в обхвата на кв. 25:

Основният план на гр. Кюстендил е одобрен със Заповед №1345/26.05.1965 г. при действието на Закона за планово изграждане на населените места и правилника за прилагането му. На територията са били изградени оранжерии. С последващи разработки терена е определен за жилищно блоково строителство. За част от тогавашния кв. 25 е изработен квартално – застроителен план, одобрен със Заповед №2009/24.11.1992г. при действието на Закона за териториално и селищно устройство (ЗТСУ) и правилника за прилагането му. В следствие по същите нормативи се разработва изменение, с което кв. 25 се разделя на кв. 25 и кв. 25а. На 31 март 2001 г. влиза в сила Закона за устройство на територията (ЗУТ). Със Заповед №609/19.06.2001 г. на основание §7 от ЗИД на ЗУТ (ДВ бр. 41 от 24 април 2001 г.) и по правилата на ЗТСУ е одобрено Частично изменение на застроителния и регулационен план, с цел изграждане на частно здравно заведение. С изменението, парцел I-жилищно блоково строителство се преотрежда в парцел I-жилищно блоково строителство и обществено обслужващи дейности и се отреждат нови парцели II-обществено обслужващи дейности и III-жилищно строителство и обществено обслужващи дейности. Със Заповед №691/07.08.2006 г. е одобрено изменение на плана за регулация, като УПИ II

е отреден за балнеосанаториум. Със Заповед №960/14.11.2006 г. е одобрен и план за застрояването му.

Видно от изложеното е, че след промените през 1989 г. в Народна Република България, с които се смени общественно-икономическия и политически строй и след влизане в сила на действащия в момента устройствен закон – ЗУТ, за този голям по териториален обхват жилищен квартал на гр. Кюстендил, не е изработван устройствен план, съобразен с настоящите общественно-икономически и устройствени условия. Не на последно място следва да се отбележи, че към момента е в сила и Националната стратегия за регионално развитие 2012 – 2020 г. и другите структуроопределящи политики, Националната програма за развитие „България 2020“ и Регионалния план за развитие на Югозападен район за периода 2014-2020, съгласно които гр. Кюстендил е определен с ниво 3, на основание изготвен социално-икономически анализ и формулирани тенденции в развитието на района. Съобразявайки се с изброеното е изготвен и приет Общински план за развитие и Общ устройствен план за територията на общината. В част от квартала е извършено и благоустрояване по Договор BG61PO001/1.4-09/2012/025 „Зелена и достъпна градска среда“ за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Регионално развитие 2007-2013 г.“. Предвид изброеното, наложилата се тенденция в изпълняваното в последните 20 години строителство в града и броя на населението е необходимо преосмисляне на отреждането и планирането на новото строителство. Налице са условията на чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за изменение на плана.

За изграждане на необходимите за квартала ел. мощности трябва да се отреди и терен за експлоатационното дружество. Налице са условията на чл. 134, ал. 1, т. 2 от ЗУТ.

2) Изменение на плана за застрояване - съобразено със ЗУТ, Наредба №7/2003 г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и съобразено с изпълненото на място строителство и достигнатите до момента показатели за устройствени зони Жс и Жм.

### **Данни за имота**

Действащия план за регулация и план за застрояване на град Кюстендил е одобрен със Заповед № 1345/ 26. 05.1965 г. и изменен със заповеди, № 2009/24.11. 1992г., № 609/19.06. 2001 г., № 691/07.08. 2006 г. и № 960/14.11. 2006 г. на Кмета на община Кюстендил.

Към момента по действащият план за регулация на гр. Кюстендил в обхвата на кв.25, попадат урегулираните поземлени имоти УПИ I- „За жилищно блоково строителство и обществено обслужващи дейности”, УПИ II- „За обслужващи дейности ” и УПИ III- „За жилищно строителство и обществено обслужващи дейности”.

### **Изходни данни**

1. Задание за проектиране;
2. Актуална извадка от плана за регулация на гр. Кюстендил.
3. Актуална извадка от одобрената кадастрална карта на гр.Кюстендил;

## **Обхват на задачата**

Да се изработи проект за изменение на действащия план за регулация и плана за застрояване в обхвата на кв.25 от плана на гр. Кюстендил, съгласно мотивираното предложение.

## **Изисквания към проекта**

При изработване на проекта да се спазят разпоредбите на Закон за устройство на територията, Наредба №7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба №8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и др.

1. Проектът да се изработи върху актуална извадка от одобрената кадастрална карта на гр.Кюстендил;
2. Проекта да се изработи в графичен и цифров вид.

## **Фази на проектиране**

Проектът за ПУП да се изготви във фаза „окончателен проект“.

## **Срок на проектиране**

Проектът за ПУП да се изготви в срок до 15 дни след издаване на заповед на Кмета Община Кюстендил за разрешаване на изработването му.

**Възложител: Община Кюстендил**



# ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

## СТАНОВИЩЕ НА ГЛАВНИЯ АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ на основание чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ

**Относно:** Изменение на действащия подробен устройствен план - план за регулация и план за застрояване (ПУП - ПР и ПЗ) в обхвата на кв. 25 от плана на гр. Кюстендил

### I. Обхват за изменение на действащия ПУП – ПР и ПЗ

Действащия план за регулация и план за застрояване на град Кюстендил в обхвата на кв.25 е одобрен със Заповед № 1345/ 26. 05.1965 г. и изменен със заповеди, № 2009/24.11. 1992г., № 609/19.06. 2001 г., № 691/07.08. 2006 г. и № 960/14.11. 2006 г. на Кмета на община Кюстендил.

Поради настъпилите съществени промени в обществено - икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен действащия план за регулация на гр. Кюстендил и нови нужди на общината е необходимо да бъде изменен действащия ПУП - ПР и ПЗ, които се изразяват във:

- Изпълнение на заложеното в общинския план за развитие на Община Кюстендил;
- Поддържане на изпълнените благоустройствени мероприятия по Договор BG161PO001/1.4-09/2012/025 „Зелена и достъпна градска среда” за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Регионално развитие“ (2007-2013);
- Осигуряване на допълнителни терени за ниско жилищно строителство;
- Осигуряване на допълнителен терен за експлоатационното дружество - за изграждане на трафопост с цел обезпечаване на електрозахранването, предвид инсталирането на нови мощности.

1/ С мотивираното предложение за изменение на действащия план за регулация в обхвата на кв. 25 от плана на гр. Кюстендил се предвижда заличаване на кв.25, при което се проектира нова улица и се обособяват новообразуваните кв.25 и кв. 25Б, както следва:

- В новообразувания кв. 25 се предвижда новообразуваният УПИ I да бъде отреден „За комплексно жилищно строителство, озеленяване, спорт и атракции, паркинг и трафопост”, а УПИ II, III, IV и V да са „За жилищно строителство”, разположени непосредствено до новопроектираната улица.

- В новообразувания кв. 25Б се предвижда да се проектират нови УПИ I, II и V - „За комплексно жилищно строителство”; УПИ III - „За трафопост” и УПИ IV - „За балнеосанаториум”.

2/ С мотивираното предложение за изменение на действащия план за застрояване се предвижда застрояването в новообразуваните кв. 25 и кв. 25Б от плана за застрояване на град Кюстендил да бъде съобразено с разпоредбите на ЗУТ и да се устрой по нормативи, установени с проекта за ИПУП-ПЗ и съобразени със стойностите по чл. 19 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони за устройствени зони Жс и Жм

**II. Изисквания и препоръки за изготвяне на ПУП- ИПР в обхвата на по т. I.**

1. Проектът да се изработи върху актуална извадка от одобрената кадастрална карта на гр. Кюстендил
2. Проекта да се изработи в графичен и цифров вид .
3. При изработване на проекта да се спазят разпоредбите на Закон за устройство на територията, Наредба №7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба №8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и др.

С оглед гореизложеното, разрешението за изработване на проект за изменение на подробен устройствен план- план за регулация и план за застрояване в обхвата на кв.25 по плана за регулация изастрояване на гр. Кюстендил на основание чл.134, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ е възможно.

**АРХ. НАДЕЖДА ТАРИНСКА**

За Главен архитект на Община Кюстендил  
Съгласно Пълномощно № П-00-123/19.06.2017 г.



Й.Т.