



ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Изх. № 61-00-125/15.04.2024

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Относно: Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.50.354, местност „Кандило“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на гр. Кюстендил, одобрени със Заповед РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Кюстендил е постъпило Заявление с вх. №УТ-24-428/26.03.2024 г. от Костадин Николов, за разрешение за изработване на проект за ПУП-ПЗ в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 41112.50.354, местност „Кандило“, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на гр. Кюстендил, за промяна предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана с цел осъществяване инвестиционните му намерения за изграждане на вилна сграда.

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) – Костадин Николов, който е собственик на ПИ 41112.50.354, местност „Кандило“ по КККР на гр. Кюстендил, съгласно представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №121, том I, рег. №1189, дело №121 от 15.04.2019 г., вписан в Служба по вписванията под акт №150, том V, дело №539, вх. рег. №1304 от 16.04.2019 г. и нотариален акт за доброволна делба на недвижими имоти-земеделски земи №152, том I, рег. №1150, дело №145 от 19.05.2020 г., вписан в Служба по вписванията под акт №156, том VI, дело №657, вх. рег. №1477 от 19.05.2020 г.

Съгласно скица №15-185422-23.02.2024 г. издадена от СГКК - Кюстендил, ПИ 41112.50.354, местност „Кандило“ по КККР на гр. Кюстендил е с площ 1937 кв. м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категорията на земята е шеста.

Съгласно Общия устройствен план на Община Кюстендил (ОУПОК), одобрен с Решение № 291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил Протокол №13 на Общински съвет – Кюстендил, територията на разглеждания ПИ попада в територия с общо предназначение – „Земеделски земи“.

В предварителния проект за изменение на ОУПОК (ППИОУПОК), приет с Решение П-1, Протокол №10 от 01.06.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията – Кюстендил, имота попада в територия с допустима смяна на предназначението (новопредвидена рекреационна устройствена зона предназначена за

РЕШЕНИЕ:

Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване, в обхвата ПИ с идентификатор 41112.50.354, местност „Кандило“, по КККР на землището на гр. Кюстендил, предвиждащ промяна на предназначението на територията на имота от земеделска в урбанизирана – за вилна сграда, с правила и нормативи отговарящи на вилна зона (Ов), с устройствени показатели и характеристики 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 (Кинт) – до 0,8; минимална озеленена площ – 50%, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност), без запазване на осъществено до момента строителство и одобрява заданието за проектиране на горепосочения проект.

Приложения:

1. Заявление с вх. №УТ-24-428/26.03.2024 г. от Костадин Николов – копие;
2. Документи за собственост – копие;
3. Скица №15-185422-23.02.2024 г., издадена от СГКК – Кюстендил – копие;
4. Задание за проектиране на основание чл. 125 от ЗУТ с мотивирано предложение;
5. Писмо от РИОСВ – София с изх. №4860-2621/19.03.2024 г. – копие.

С уважение,

ИНЖ. ОГНЯН АТАНАСОВ
Кмет на Община Кюстендил



Вх. № УТ-24-428 / 26.03.2024 г.ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

ЗАЯВЛЕНИЕ

ЗА РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ПУП

(на основание чл. 124а, ал. 5 или чл. 135, ал. 1 от ЗУТ,
във връзка с чл. 124а, ал. 1, ал. 2, ал. 7 от ЗУТ)

От... **КОСТАДИН****В НИКОЛОВ**

(три имена/наименование на заявителя)

ЕГН (ЕИК):

..... тел.:

7 mail:

с постоянен адрес (седалище)... **ГРАД КЮСТЕНДИЛ**,

(област, община, населено място, ж.к., бул./ул., блок М, вх., ет., ал.)

УВАЖАЕМИ Г-Н АТАНАСОВ,

Моля, да получа разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ (С ПРОМЯНА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ТЕРЕНА) в обхвата на поземлен/и/ имот/и/ с идентификатор/а/ 41112.50.354, М. КАНДИЛО, ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ

Прилагам следните документи:

1. Документ за собственост на поземлен имот.
2. Задание по чл. 125 от ЗУТ.
3. Актуална скица на поземления имот от съответната служба (Служба по геодезия, картография и кадастър или Общинска служба по земеделие – Кюстендил).
4. Скица с предложение за изменението на ПУП, когато искането е по чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.
5. Становище за съгласуване на заданието при условията и по реда на Закона за културното наследство за защитени територии за опазване на културното наследство.
6. Становище на Министерството на околната среда и водите или в съответната регионална инспекция по околната среда и водите за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие.
7. Документи за платена услуга.
8. Други документи свързани с посоченото основание:

.....
(комбинирана скица за пълна или частична идентичност на границите на поземлен имот, предварителен договор за прехвърляне на собственост, удостоверения, декларации за съгласие с нотариална заверка на подписите, пълномощни и др.)

гр. *Кюстендил*
25.03.2024 г.

С уважение 



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. КЮСТЕНДИЛ

2500, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 30, УЛ. "ГОРОЦВЕТНА" №43, 078/551427,
kjustendil@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-185422-23.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 41112.50.354

Гр. Кюстендил, общ. Кюстендил, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-96/28.10.2008 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: гр. Кюстендил, местност КАНДИЛО

Площ: 1937 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 6

Предишен идентификатор: 41112.50.89; 41112.50.88; 41112.50.83

Номер по предходен план: 050083, 05088, 05089

Собственици по данни от КРНИ:

1. КОСТАДИН НИКОЛОВ

Ид. част 600 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 150 том 5 рег. 1304 от 16.04.2019г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

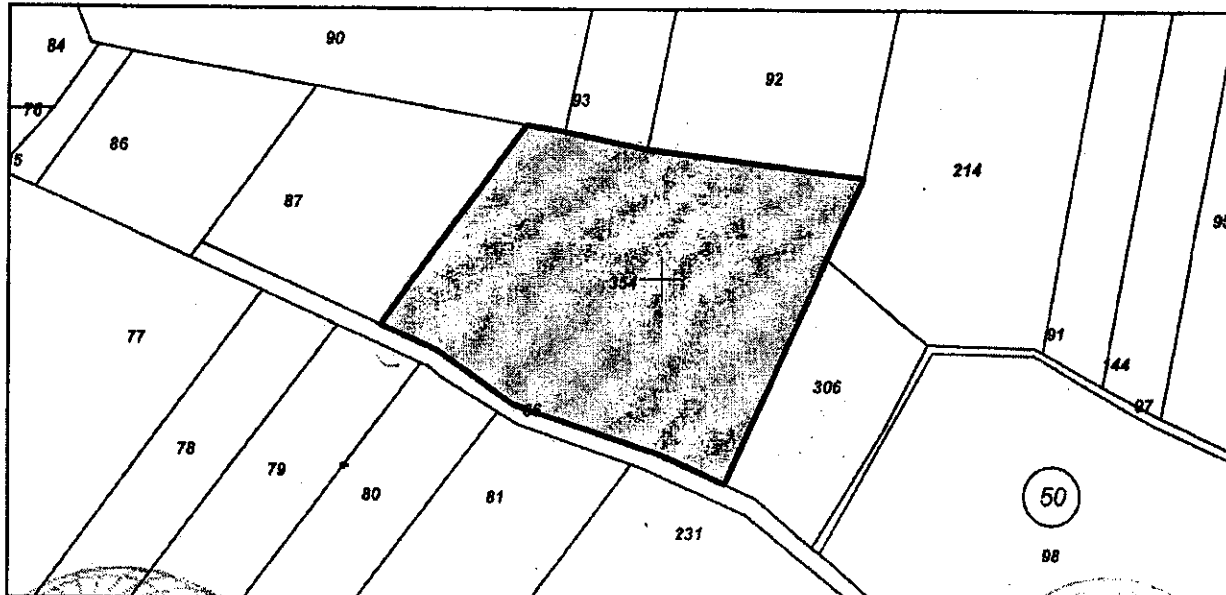
Ид. част 637 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 150 том 5 рег. 1304 от 16.04.2019г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Ид. част 700 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 156 том 6 рег. 1477 дело 657 от 19.05.2020г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Съседи: 41112.50.66, 41112.50.306, 41112.50.214, 41112.50.92, 41112.50.93, 41112.50.90, 41112.50.87

Скица № 15-185422-23.02.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-103088-22.02.2024 г.

/инж. Нина Терзийска съгласно зап. № 2572/24.11.2022/

ВЯРНО
ОРИГИНАЛ

1 НАЧАЛНИК на ОБШТИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ И ГОРИ



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № 4860-2621
19.03.....2024 г.

ДО

Г-Н КОСТАДИН НИКОЛОВ

I

Б.

Г-Н КЮСТЕНДИЛ 200

Относно: Подробен устройствен план – План за застрояване /ПУП-ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 41112.50.354, находящ се в землището на гр. Кюстендил, община Кюстендил, област Кюстендил

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН НИКОЛОВ,

Във връзка с внесена документация относно горното с вх. № 4860/08.03.2024г. на Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София, която може да бъде приета като уведомление по чл. 10, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.)*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам:

Подробният устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ) попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

ПУП-ПЗ е с обхват поземлен имот с идентификатор с идентификатор 41112.50.354, находящ се в землището на гр. Кюстендил, община Кюстендил, област Кюстендил. Имотът е с площ 700 кв. м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива и попада във вилна устройствена зона (Ов) със следните показатели за застрояване:

- Плътност на застрояване – Ппл – 40%;
- Интензивност на застрояване – Кинт. – 0,8;
- Минимална озеленена площ – 50%.

Предвижда се изграждане на една вилна сграда лично ползване.

Имотът ще бъде захранен с вода и електроенергия от съществуващи водопровод електропровод. Отпадъчните води ще се заустват в съществуваща канализация. Транспортният достъп ще се осъществява посредством съществуваща улица.

Имотът, обект на инвестиционното предложение, не попада в границите на защитени територии, по смисъла на Закона за защитените територии и на защитени зони, по смисъла на Закона за биологичното разнообразие. Най-близко разположена е защитена зона BG0001011 „Осоговска планина“, обявена със Заповед № РД-304/31.03.2021 г. на министъра на околната среда и водите (обн, ДВ, бр. 49/11.06.2021 г.) – на отстояние 2,974 км.



С конкретния ПУП-ПЗ намирам, че с него не се очертава рамката за самостоятелно развитие на нови инвестиционни предложения по Приложения № 1 и 2 на Закона за опазване на околната среда. Също така, съгласно представената документация, не са налице обстоятелства за предположение за значително въздействие върху околната среда и човешкото здраве при прилагането на плана. В тази връзка, така представеният ПУП не подлежи на регламентираните с глава шеста от Закона процедури по екологична оценка.

С оглед на гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на плана, при реализацията му **няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, включително и върху най-близко разположената BG0001011 „Осоговска планина“.**

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган за така представения план **е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.**

Настоящото се отнася само за заявените параметри на плана и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконовни нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите на плана или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ – София за промените.

С уважение,

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София

ОДОБРЕНО:

/Съгласно Решение №.....

на Общински съвет-Кюстендил/

ЗАДАНИЕ

за изработване на проект за подробен устройствен план-план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 4112.50.354, област Кюстендил, община Кюстендил, , м. „Кандило“ по Кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-96/28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК

1. ЦЕЛ И НЕОБХОДИМОСТ ОТ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПЛАНА

Обособяване на рекреационна устройствена зона за вилен отдих, съгласно предвиждането на Общия устройствен план за територията на община Кюстендил, одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил, в която попада поземлен имот с идентификатор 4112.50.354 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-96/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК е установено, че за територията на поземления имот няма действащ подробен устройствен план. Имотът не е урбанизиран. До имота се достига по местен път с идентификатор 4112.50.66 по КKKP.

Целта на настоящото задание е да се създадат условия за обособяване на имот с конкретно предназначение.

2. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ И ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

Поземлен имот с идентификатор 4112.50.354, област Кюстендил, община Кюстендил, м. „Кандило“ е частна собственост, съгласно Нотариален акт №152, том I, рег.№ 1150, дело № 145 от 2020г., вписан в Службата по вписвания с вх.рег.№ 1477 от 19.05.2020г., акт № 156, том VI, дело № 657/20г. и Нотариален акт №121, том I, рег.№ 1189, дело № 121 от 2019г., вписан в Службата по вписвания с вх.рег.№ 1304 от 16.04.2019г., акт № 150, том 5, дело № 579/19г.

Видно от Скица на поземлен имот №15-185422/23.02.2024г., одобрена със Заповед № РД-18-96/28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, е за имота:

- Собственост: Частна
- Трайно предназначение на територията: Земеделска
- Начин на трайно ползване: Нива

- Категория на земята: 6
- Площ: 1937 кв. м.
- Предишен идентификатор: 41112.50.89, 41112.50.88, 41112.50.83
- Номер по предходен план: 050083, 05088, 05089
- Незастроен
- Транспортният достъп се осъществява по местен път с идентификатор 41112.50.66

Обхватът на проекта за ПУП-ПЗ е територията на ПИ с идентификатор 41112.50.354 по КККР.

3. ДЕЙСТВАЩИТЕ ЗА СЪОТВЕТНАТА ТЕРИТОРИЯ КОНЦЕПЦИИ И СХЕМИ ЗА ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ И УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ.

Съгласно предвиждането на Общия устройствен план за територията на община Кюстендил, одобрен с Решение №291/29.09.2016 г. на Общински съвет – Кюстендил територията за този поземлен имот е отразена като рекреационна устройствена зона за вилен отдих и проекта за ПУП-ПЗ отговаря напълно на предвижданията на ОУПОК.

4. ОСНОВАНИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПЛАНА.

Извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея, и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура. Застрояването се разрешава, когато за обектите са осигурени водоснабдяване и електрозахранване, както и транспортен достъп - чл. 59, ал. 1 и чл. 60, ал. 2 от ЗУТ.

Липсата на действащ ПУП за територията, което е основния мотив за разрешаване изготвянето на плана и при наличие на съгласие от собственика на имота – Общински съвет - Кюстендил, то на основание чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ следва да започне процедурата с решение на Общински съвет - Кюстендил.

5. ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП:

Проекта за ПУП-ПЗ да е в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на община Кюстендил.

В проекта да се предвиди застрояване в съответствие с показателите по чл. 29 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ), за територии от разновидност вилна зона на застрояване, както следва:

1. плътност (процент) на застрояване (П застр.) - до 40 на сто;
 2. озеленена площ (П озел.) – минимално 50 на сто, като половината от нея трябва да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;
 3. интензивност на застрояване (К инт.) - до 0,8.
- С ПУП следва да се промени конкретното предназначение на поземлен имот с идентификатор 41112.50.354 по КККР от земеделска територия във вилна зона.
 - При необходимост да се изготви доклад за въздействие на плана и екологична оценка, ако същите са изискани от РИОСВ-София, в обхват и съдържание по реда и при условията на ЗООС и ЗБР;
 - Проекта на ПУП-ПЗ да се изготви в съответствие с изискванията на действащото законодателство, като се спазят условията за публичност и прозрачност в процеса на създаването им.

5. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА.

6.1. Във фаза предварителен проект:

6.1.1. Текстови материали – задание за проектиране

6.1.2. Графични материали – предварителен проект за ПУП-ПЗ - М 1:1000.

6.2. Във фаза окончателен проект:

Окончателният проект за ПУП-ПЗ да съдържа текстовите и графичните материали на предварителния проект, коригирани и допълнени съобразно решенията на експертните съвети, проведените обществени обсъждания и становищата на заинтересуваните централни и териториални администрации.

Текстовите материали към предварителния проект се допълват при изработване на обяснителна записка към окончателния проект.

Графичните материали към окончателния проект, към които има препоръки и бележки, следва да се изработят наново.

При необходимост да се изготви доклад за въздействие на плана и екологична оценка, ако същите са изискани от РИОСВ-София в обхват и съдържание по реда и при условията на ЗООС и ЗБР.

✓ Проекта за ПУП-ПЗ да се изработи и предаде на възложителя:

-във фаза предварителен проект: 2 /два/ екземпляра на хартиен носител

-във фаза окончателен проект: 3 /три/ екземпляра на хартиен и един на електронен носител.

Текстовите материали да бъдат в PFD и DOC формат, а графичните в PDF и DWG/PLA формат.

✓ **Срокове и етапи на проектиране:**

Етап 1 – изготвяне на предварителен проект ПУП-ПЗ;

Етап 2 – съгласуване на проекта по чл. 128, ал. 6 от ЗУТ;

Етап 3 – съобщаване на заинтересованите лица и обществено обсъждане при необходимост;

Етап 4 – изготвяне на окончателен проект;

Етап 5 – Одобряване на окончателния проект за ПУП-ПЗ.

6.3. Общи условия и задължителни изходни данни за проектиране:

Преди започване на проектирането Възложителят представя копия от актуализиран кадастър за имота; данни за устройствените планове в процес на проектиране или действащи; данни за подземната инфраструктура; данни за санитарно-хигиенните условия и задължителни сервитути от природни и архитектурно-археологически и др. резервати, ако има такива, обекти под контрол на различни ведомства, транспортно-комуникационни съоръжения, налични водопроводи, оптични и телефонни кабели и др., изясняващи задачата и състоянието на специфични условия, от които зависи проекта.

Представянето на тези данни и необходимите съгласувателни писма със заинтересованите ведомства е задължително условие за започване на проекто-проучвателните работи по ПУП-ПЗ.

Проектът да се съгласува със заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост - и със специализираните контролни органи:

- РИОСВ-София;
- РЗИ-Кюстендил;
- „Кюстендилска вода“ ЕООД, гр. Кюстендил;
- „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД;
- Агенция „Пътна инфраструктура“
- АГКК-Кюстендил;
- ОД „Земеделие“ - Кюстендил.

Обхвата на плана не засяга защитени територии за опазване на културното наследство и не е необходимо същото да се съгласува при условията и по реда на Закона за културното наследство.

Приложения:

1. Документи за собственост
2. Скица на ПИ в обхвата на проекта;
3. Скица предложение за ПУП-ПЗ
4. План схема за здравно хигиенна обскановка

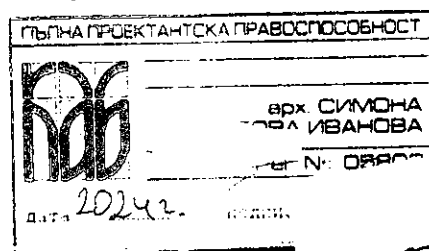
Възложител:

Костадин : Николов

Изготвил:

арх. Симона Иванова

гр.Кюстендил
2024 год.



СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП - ПЗ

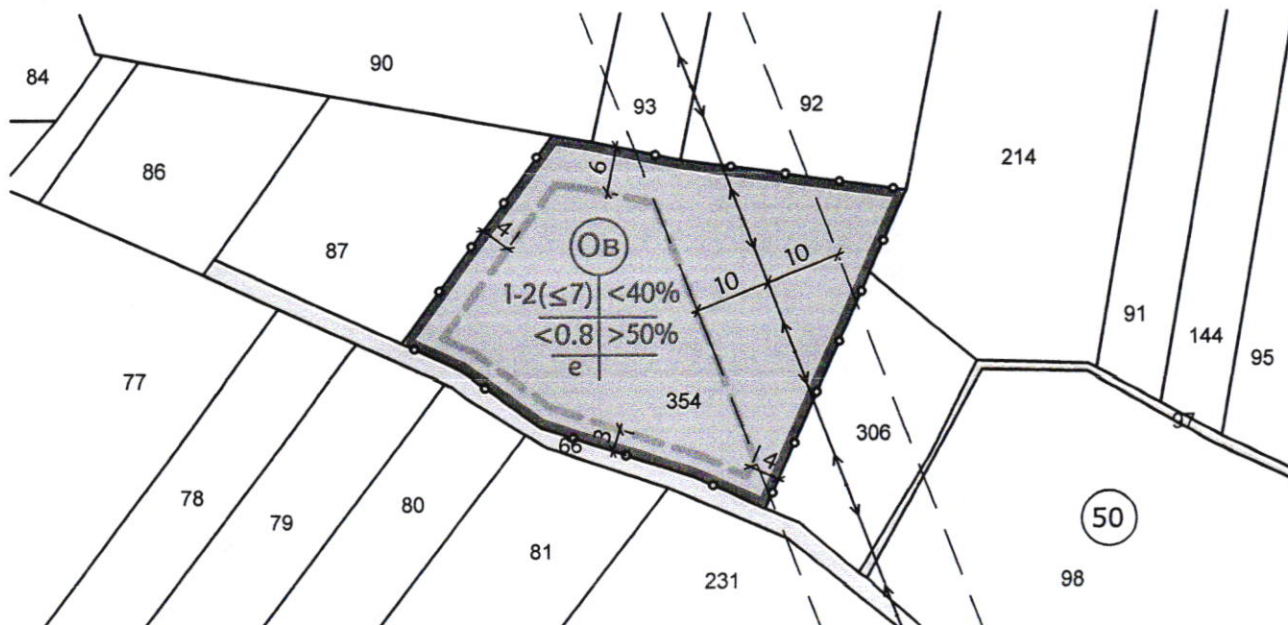
за имот с идентификатор 41112.50.354

м."КАНДИЛО", общ. Кюстендил

възложител: Костадин

Чиколов

М 1:1000

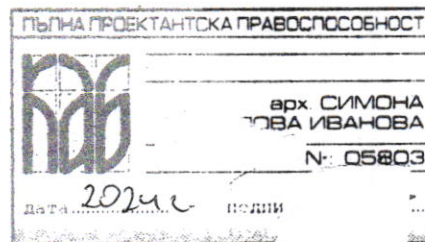


ЛЕГЕНДА И СПЕЦИФИКАЦИЯ 1/3

графично изобразяване	наименование на елементите от ПУП
ЛИНИИ	
	граница на поземлен имот
	ограничителна линия на застрояване
	граница на промяна на режима на устройство и застрояване
	ел.провод - средно напрежение
	сервитут
УЛИЦИ	
	местен път
ЗОНИ	
	рекреационни устройствени зони за вилен отдих
	земеделска земя

К инт	плътност на застрояване
етажност / височина в м./	плътност на озеленяване
коэффициент на интензивност	начин на застрояване
е - свободно	

ЛЕГЕНДА И СПЕЦИФИКАЦИЯ 3/3



ЛЕГЕНДА И СПЕЦИФИКАЦИЯ 2/3

номер на квартал	номер на поземления имот	устройствена зона	предназначение на поземления имот	етажност /h в м./	градоустройствени параметри			начин на застрояване
				възможна „от-до“	плътност на застрояване	К инт	минимална озеленена площ	свободно - е
50	354	ОВ	вилно строителство	1-2(≤7)	<40%	<0.8	мин50%	е

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ

обект: ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПЗ/

за имот: ПИ 41112.50.354, м."Кандило", общ.Кюстендил

възложител: Костадин Чиколов

проектант: арх. С. Иванова

М 1:1000

лист 1/1