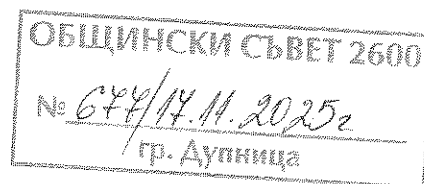


ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 61-00-306 / 17.11.2025 год.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ДУПНИЦА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ПЪРВАН АНГЕЛОВ ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Разрешение за изработването на проект за Подробен устройствен план - План за застрояване (ПЗ) по чл. 9, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в обхват поземлен имот с идентификатор 02350.97.2 по кадастралната карта на с.Баланово, местност „КВ.3 П-Л II“, общ.Дупница

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Дупница е постъпило заявление с вх. № 94-В-1256/14.11.2025г. от Веселин Михайлов Станкев, собственик съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан в Служба по вписвания Акт №155, том 15, дело 2635, дв.вх.рег. № 4118 от 24.10.2025г., на поземлен имот с идентификатор 02350.97.2 по кадастралната карта на с.Баланово, местност „КВ.3 П-Л II“, общ.Дупница, одобрена със Заповед № РД-18-990 / 24.04.2018г. на ИД на АГКК, за разрешение за изработване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) - План за застрояване (ПЗ) в обхват: поземлен имот с идентификатор 02350.97.2 по КК на гр.Дупница.

Имотът е извън границите на урбанизираната територия, с начин на трайно ползване „нива“, трайно предназначение на територията «земеделска», с площ 1045 кв.м. Желанието на собственика е да промени предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, съгласно Закона за опазване на земеделската земя (ЗОЗЗ) и съпътстващите го нормативни документи, в които да се установи жилищна устройствена зона по чл.16, т.1 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от разновидност „С преобладаващо застрояване с малка височина (до 10,00 м)“ означена като „Жм“, за осигуряване на допустим начин и характер на застрояване на имота за собствени нужди – изграждане на «Жилищна сграда, необходимото допълващо застрояване и плътна ограда», с показатели за застрояване по чл.19, ал.1, както следва: Плътност на застрояване (Пзастр.) – 60,00%; интензивност на застрояване (Кинт.) – 1,2; минимална озеленена площ – 40,00%, височина /етажност/ - 3,0 ÷ 10,0м /1-3/.

Имотът попада в „земеделски територии“, с допустима промяна на предназначението на имота, след преминаване на предвидените по Глава 6 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС) процедури, съгласно Общия устройствен план на Община Дупница, одобрен с Решение №168/18.09.2023 год. на Общински съвет - Дупница.

Съгласно Приложение 1 към чл.25 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУП на Община Дупница, в земеделски територии за изграждането на обекти по чл. 45 и чл.46, ал.1 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от 22 декември 2003год.: селскостопански обекти; горскостопански обекти; промишлени и складови обекти; транспортни обекти и съоръжения; обекти на техническата инфраструктура;

рекреационни и туристически обекти; спортни обекти и съоръжения; търговски и обслужващи обекти; здравни обекти; обекти със специално предназначение; мемориални места и обекти съгласно чл. 62, ал. 8 от ЗУТ; обекти за миннодобивни и съпътстващи добива дейности; обекти за постоянно обитаване и обекти за рекреационни дейности е необходима промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) на основание предвиждане на ПУП.

Приложени са следните документи:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан в Служба по вписвания Акт №155, том 15, дело 2635, дв.вх.рег. № 4118 от 24.10.2025г.
2. Удостоверение изх.№ УД-1840/17.11.2025г., издадено от Главния архитект на Община Дупница, за предвижданията на ОУП ;
3. Скица на имота №15-2996687-30.10.2025г., издадена от АГКК;
4. Задание съгласно чл.124а, ал.7 и чл.125 от ЗУТ;
5. Опорен план и скица-предложение за ПУП-ПЗ;

Съгласно чл. 9 ал. 2 и чл. 12 ал. 2 от ЗУТ промяна предназначението на земеделски имоти с цел застрояване се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план.

Съгласно заданието за поземлен имот с идентификатор 02350.97.2 по кадастралната карта на с.Баланово, местност «КВ.3 П-Л II, общ.Дупница, с проекта ще бъде определена жилищна устройствена зона, съгласно чл.16, т.1 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от разновидност „С преобладаващо застрояване с малка височина (до 10,00 м)“, означена като „Жм“.

Предвижда се изграждане на «Жилищна сграда, необходимото допълващо застрояване и плътна ограда», с пределно допустими териториално-устройствени показатели, както следва: плътност на застрояване (Пзастр.)– 60,00%; интензивност на застрояване (Кинт.) – 1,2; минимална озеленена площ – 40,00%, височина /етажност/ - 3,0÷10,0м /1-3/.

Транспортният достъп до имота ще се осигури от улица с о. т. 26÷23÷24 по регулационния план на с.Баланово, общ.Дупница, общинска публична собственост и поземлен имот с идентификатор 02350.97.246 по кадастралната карта с.Баланово, общ.Дупница, с начин на трайно ползване «За селскостопански, горски, ведомствен път», общинска публична собственост.

На основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ разрешението за изработване на проект за подробен устройствен план за имоти извън границите на урбанизираните територии се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината. Едновременно с разрешението се одобрява и заданието по чл. 125 от ЗУТ.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.11 и чл.27, ал.3 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.124а, ал.1 и ал.5, чл.124б и чл.125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл.17а, ал.1 т.3 и ал.3 Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) предлагам на Общински съвет –Дупница да вземе следното

**ПРОЕКТ:
РЕШЕНИЕ**

На основание чл.21, ал.1, т.11 и чл.27, ал.3 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 124а, ал.1 и ал.5, чл.124б и чл.125 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл.17а, ал.1 т.3 и ал.3 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) Общински съвет – Дупница

РЕШИ:

1. ОБЩИНСКИ СЪВЕТ- ДУПНИЦА ОДОБРЯВА ЗАДАНИЕ за проектиране по чл. 125 от ЗУТ на проект за Подробен устройствен план (ПУП) - План за

застрояване (ПЗ) по чл. 9, ал. 2 от ЗУТ в обхват: поземлен имот с идентификатор 02350.97.2 по кадастралната карта на с.Баланово, местност «КВ.3 П-Л II», общ.Дупница за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, съгласно Закона за опазване на земеделската земя и съпътстващите го нормативни документи, за изграждане на «Жилищна сграда, необходимото допълващо застрояване и плътна ограда».

2. ОБЩНСКИ СЪВЕТ-ДУПНИЦА РАЗРЕШАВА НА ВЕСЕЛИН МИХАЙЛОВ СТАНКЕВ да възложи изработването на проект за Подробен устройствен план - План за застрояване (ПЗ) по чл. 9, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в обхват: поземлен имот с идентификатор 02350.97.2 по кадастралната карта на с.Баланово, местност „КВ.3 П-Л II“, общ.Дупница съответстващ на обхвата и съдържанието на одобреното задание.

При изготвянето на проекта да бъдат спазени общите правила на ЗУТ, изискванията на Наредба 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи на отделните видаве територии и устройствени зони, Наредба 8 от 14.06.201г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Проектът да бъде придружен с план-схема за електроснабдяване, водоснабдяване и схема на санитарно-хигиенна обстановка.

Съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ проектът да бъде съгласуван с „БТК“АД, РЗИ-Кюстендил, „Кабел Сат-Запад“ ООД, „ЕРМ ЗАПАД“ ЕАД, „Кюстендилска вода“ ЕООД и РИОСВ-София преди внасяне в Община Дупница за процедиране.

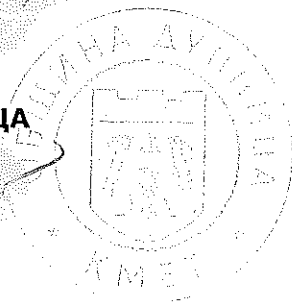
Решението да бъде разгласено с обявление при спазване изискванията на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан в Служба по вписвания Акт №155, том 15, дело 2635, дв.вх.рег. № 4118 от 24.10.2025г.
2. Удостоверение изх.№ УД-1840/17.11.2025г., издадено от Главния архитект на Община Дупница, за предвижданията на ОУП ;
3. Скица на имота №15-2996687-30.10.2025г., издадена от АГКК;
4. Задание съгласно чл.124а, ал.7 и чл.125 от ЗУТ;
5. Опорен план и скица-предложение за ПУП-ПЗ;
6. Заявление вх.№ 94-В-1256/14.11.2025г. от Веселин Михайлов Станкев

Вносител:

ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА



РК/УТ



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2996687-30.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 02350.97.2

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баланово, общ. Душница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-18-990/24.04.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: с. Баланово

Местност: "КВ.3 П-Л II"

Площ: 1045 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

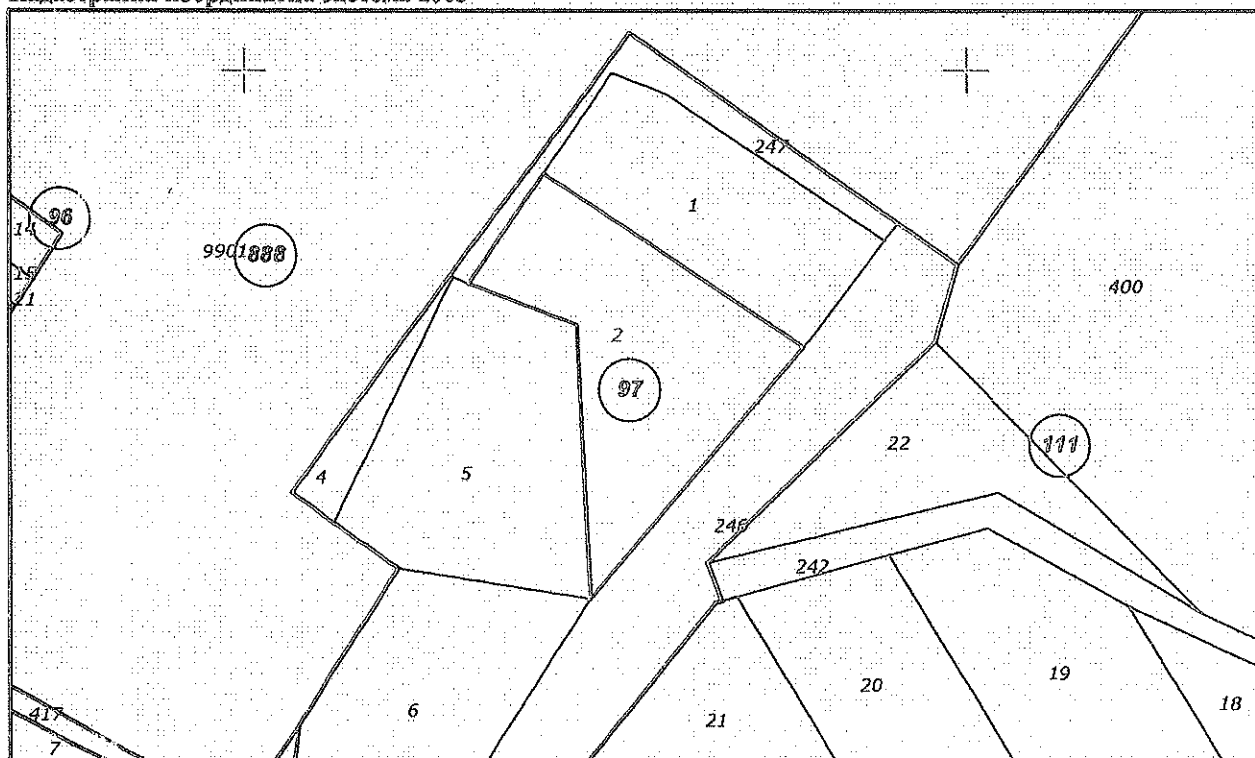
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 3

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 097002

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседя: 02350.97.5, 02350.97.247, 02350.97.6, 02350.97.1, 02350.97.246

Скица №15-2996687-30.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-855300-30.10.2025 г.
Код за достъп: 343218ff79c5

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ
Име и фамилия: С. Симеонова
Дата: 30.10.2025 г. Подпис: [Signature]





Собственици по данни от КРНИ:

ВЕСЕЛИН МИХАЙЛОВ СТАНКЕВ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 155, том 15, рег. 4118, дело 2635 от 24.10.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Дупница

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

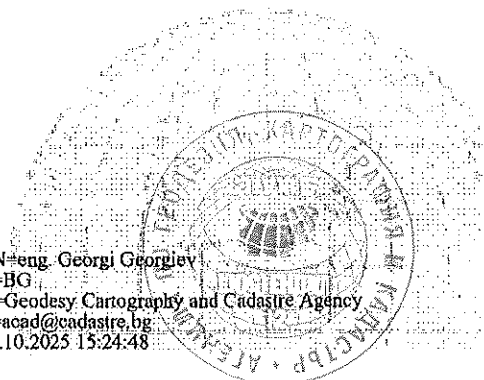
Скица №15-2996687-30.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-855300-30.10.2025 г.

Код за достъп: 343213ff79e5

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
30.10.2025 15:24:48



ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ
съгласно чл.124а, ал.7 и чл.125 от ЗУТ

за изготвяне на **Подобен устройствен план (ПУП) – План за застрояване (ПЗ)** по чл.9, ал.2 от Закона за устройство на територията за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди

ОБХВАТ: Неурегулиран поземлен имот с идентификатор № 02350.97.2 по КК на с. Баланово, м. „кв.3 п-лП”

I.ОБЩА ЧАСТ

Настоящото задание за проектиране е за възлагане изготвянето на проект за Подобен устройствен план (ПУП) – План за застрояване (ПЗ) по чл.9, ал.2 от Закона за устройство на територията за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в обхвата на неурегулиран поземлен имот с идентификатор № 02350.97.2 по КК на с. Баланово, м. „кв.3 п-лП”, общ. Дупница.

Проекта за Подобен устройствен план (ПУП) – План за застрояване (ПЗ) по чл.9, ал.2 от Закона за устройство на територията за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в обхват на неурегулиран поземлен имот с идентификатор № № 02350.97.2 по КК на с. Баланово, м. „кв.3 п-лП”, общ. Дупница, е необходим за извършване на процедура по промяна предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, с цел застрояването на същият, съобразно инвестиционното намерение.

Изготвянето на проекта е допустимо съгласно разпоредбите на чл.124а, ал.1 от Закона за устройство на територията, вр. чл.9, ал.2, чл. 109 /2/ и чл.110, ал.1, т.3 от Закона за устройство на територията, чл. 4 /8/ , чл.45 и чл.46 /1/ от Наредба No 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, чл. 17, ал.1, т.3 от ЗОЗЗ и чл.28 ал.1 от ППЗОЗЗ, с цел искането ми за осигуряване на допустим начин и характер на застрояване на имота ми за собствени нужди – изграждане на жилищна сграда, необходимото допълващо застрояване и плътна ограда.

II.ИЗХОДНИ ДАННИ

- Скица на имота № 15-2996687-30.10.2025 год., издадена от СГКК – гр. Кюстендил;
- Документ за собственост на имота
 - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията с Акт № 155, том 15, вх.рег. № 4118, дело № 2635 от 24.10.2025 год.;
- Удостоверение относно предвиждането по ОУП на община Дупница;

III. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

Имота представлява земеделска земя с начин на трайно ползване «нива» и за него е допустима процедура по промяна предназначението му с цел застрояване.

Достъпът до имота е осигурен от улица с осови точки 23-24 по Регулационния план на с. Баланово вид собственост: Общинска публична и поземлен имот 02350.97.246 по КК на селото, област Кюстендил, община Дупница, вид собственост: Общинска публична, НТП За селскостопански горски ведомствен път.

IV. ЦЕЛ

Да се осигури възможност за реализиране на инвестиционното намерение за поземления имот, а именно - осигуряване на допустим начин и характер на застрояване на имота с **жилищна сграда, необходимото допълващо застрояване и плътна ограда.**

Да се извърши процедура по промяна предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди.

V. Изисквания към проекта и описание на инвестиционното намерение

С проекта за Подробен устройствен план (ПУП) – План за застрояване (ПЗ) по чл.9, ал.2 от Закона за устройство на територията за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в обхват на неурегулиран поземлен имот с идентификатор № 04220.305.21 по КК на с. Бистрица, м. „Прокопа”, общ. Дупница, да се установи териториално - устройствена зона по чл.16, т.1 от Наредба No 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от разновидност „С преобладаващо застрояване с малка височина (до 10,00 м)”, означена като „Жм”, с пределно допустими териториално – устройствени показатели на застрояване, по чл.19, ал.1, както следва:

Височина /Етажност/ - 3,0 м. – 10,0 м. /1 – 3/
Плътност на застрояване – Пзастр. –20,00 % ÷ 60,00 %
Интензивност на застрояване – Кинт. – 0,5 ÷ 1,2
Минимална озеленена площ – 40,00 % ÷ 60,00 %

С проекта да се предвиди застрояване на имота с **жилищна сграда, необходимото допълващо застрояване и плътна ограда.**

За обслужване на новопредвидените сгради и съоръжения на имота да се осигури достъп от улица с осови точки 23-24 по Регулационния план на с. Баланово, вид собственост: Общинска публична и поземлен имот 02350.97.246 по КК на селото, област Кюстендил, община Дупница, вид собственост: Общинска публична, НТП За селскостопански горски ведомствен път.

Водоснабдяването на поземлен имот 02350.97.246 по КК на селото, област Кюстендил, община Дупница ще бъде осъществено от съществуващата водопроводна мрежа в района.

Отвеждането на отпадалните води ще се ползва водоплътна изгребна яма.

Електрозахранването на имота ще се осъществява от съществуваща електропреносната мрежа в района.

VI. СРОКОВЕ И ЕТАПИ

1.Срок

Срокът за изработването на проекта е два месеца от датата на възлагането и получаването на необходимите изходни данни.

2.Етапи

Проекта за Подробен устройствен план (ПУП) – План за застрояване (ПЗ) да се разработи във фаза окончателен проект.

III. Съдържание

1.1. ПУП - ПЗ /план за застрояване / изработен върху кадастрална основа в мащаб 1:500 или 1:1000, представен на чертеж на непрозрачна основа, ведно с подробно застроително решение и обяснителна записка;

1.2. Предварителен проект на водоснабдяване и канализация /изработена върху кадастрална основа в мащаб 1:1000 или 1:2000, представен на чертеж на непрозрачна основа, обяснителна записка;

1.3. Предварителен проект за електроснабдяване /изработена върху кадастрална основа в мащаб 1:1000 или 1:2000, представен на чертеж на непрозрачна основа, обяснителна записка;

1.4. План – схема на санитарно – хигиенната обстановка с обосновка към нея /изработена върху кадастрална основа в мащаб 1:1000 или 1:2000, представен на чертеж на непрозрачна основа, обяснителна записка;

Проекта да се изготви в съответствие и съобрази със следните нормативните актове имащи отношение към него - Закона за устройство на територията, Наредба No 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Закон за здравето, НАРЕДБА № Из-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар , издадена от Министерството на вътрешните работи и Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Закон за опазване на земеделските земи, Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи, Закон за опазване на околната среда, Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Неразделна част от Заданието е опорен план.

Изготвил:

.....
/Веселин Михайлов Станкев/