

ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 61-00-289 / 14.11.2025 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 обхвата на част от поземлен имот с идентификатор 65245.1.467 (имот с проектен идентификатор 65245.1.427) по кадастралната карта на с.Самораново, местност „Текията“, общ.Дупница

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Дупница е постъпило заявление с вх. № 94-Р-555/05.11.2025г. от Росен Райчев Минчев, собственик съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан в Служба по вписвания Акт № 39, том 2, дело 165, вх.рег. №356 от 07.02.2020г. на поземлен имот с идентификатор 65245.1.467 по кадастралната карта на с.Самораново, местност „Текията“, общ.Дупница, одобрена със Заповед № 300-5-61 / 05.08.2004г. на ИД на АГКК, за разрешение за изработване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) - План за застрояване (ПЗ) в обхват: част от поземлен имот с идентификатор 65245.1.467 (имот с проектен идентификатор 65245.1.427) по кадастралната карта на с.Самораново, местност „Текията“, общ.Дупница.

Имотът е извън границите на урбанизираната територия, с начин на трайно ползване „нива“, трайно предназначение на територията «земеделска», с площ 1052 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 на част от имота - имот с проектен идентификатор 65245.1.427 по КК на с.Самораново, общ.Дупница, с проектна площ 989,00 кв.м, в който да се установи териториално-устройствена зона от разновидност «Жилищна зона с малка височина на застрояването (до 10,00 м)», означена като „Жм“, съгласно чл.9, т.“г” от Правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Дупница, за осигуряване на допустим начин и характер на застрояване на имота за собствени нужди - изграждане на жилищна сграда и необходимото допълващо застрояване и плътна ограда, с показатели за застрояване, 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 териториално-устройствена зона от разновидност „Жилищна зона с малка височина на застрояването (до 10,00 м)“, съгласно Общия устройствен план на Община Дупница, одобрен с Решение №168/18.09.2023 год. на Общински съвет -Дупница.

Съгласно териториално-устройствената зона се допуска изграждане на обекти с преобладаващо жилищно застрояване с височини до 10 м. Мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност. В партерните етажи се допуска изграждането на търговски и други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции,

съвместими с обитаването. Отделни поземлени имоти могат да се определят с ПУП за нежилищни функции в съответствие с чл.17, ал.1 и 2 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.

Пределно допустимите териториално-устройствени показатели за застрояване са: Плътност на застрояване (Пзастр.) – 60,00%; Интензивност на застрояване (Кинт.) – 1,2; Минимална озеленена площ – min 40,00%, височина /етажност/ - 3,0 ÷ 10,0м /1-3/, Кота корниз – 10 м.

За частта от поземлен имот с идентификатор 65245.1.467 по кадастралната карта на с.Самораново, местност «Текията» общ.Дупница, имот с проектен идентификатор 65245.1.432, с площ 63,00 кв.м, с предназначение – за второстепенна улица, не се предвижда процедура по промяна предназначение.

Приложени са следните документи:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан в Служба по вписвания Акт № 39, том 2, дело 165, вх.рег. №356 от 07.02.2020г.

2. Скица на поземлен имот №15-114225-05.02.2020г., издадена от СГКК–гр.Кюстендил;

3.Задание съгласно чл.124а, ал.7 и чл.125 от ЗУТ;

4.Опорен план и скица-предложение за ПУП-ПЗ;

5.Извадка от ОУП на Община Дупница;

6.Становище изх.№21875-11896/22.12.2022г. на РИОСВ-София

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 имот с проектен идентификатор 65245.1.427 по КК на с.Самораново, с проекта ще бъде определена териториално-устройствена зона съгласно чл.9, т.»г» от Правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Дупница, от разновидност „Жилищна зона с малка височина на застрояването (до 10,00 м)“ означена като „Жм“.

Предвижда се застрояване с жилищна сграда и 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 поземлен имот с идентификатор 65245.1.419 по кадастралната карта с.Самораново, общ.Дупница, с начин на трайно ползване «За второстепенна улица», вид собственост - общинска публична собственост и от поземлен имот с идентификатор 65245.1.416 по кадастралната карта с.Самораново, общ.Дупница, с начин на трайно ползване -За селскостопански, горски, ведомствен път, вид собственост-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: част от поземлен имот с идентификатор 65245.1.467 (имот с проектен идентификатор 65245.1.427) по кадастралната карта на с.Самораново, местност „Текията“, 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 и необходимото допълващо застрояване и плътна ограда.

2. ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ДУПНИЦА РАЗРЕШАВА НА РОСЕН РАЙЧЕВ МИНЧЕВ 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: част от поземлен имот с идентификатор 65245.1.467 (имот с проектен идентификатор 65245.1.427) по кадастралната карта на с.Самораново, местност „Текията“, 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 проекта 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 процедуриране.

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 № 39, том 2, дело 165, вх.рег. №356 от 07.02.2020г.

2. Скица на поземлен имот №15-114225-05.02.2020г., издадена от СГКК-гр.Кюстендил;

3. Задание съгласно чл.124а, ал.7 и чл.125 от ЗУТ;

4. Опорен план и скица-предложение за ПУП-ПЗ;

5. Извадка от ОУП на Община Дупница;

6. Становище изх.№21875-11896/22.12.2022г. на РИОСВ-София

7. Заявление вх.№ 94-Р-555/05.11.2025г. от Росен Райчев Минчев

Вносител:

ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА



РК/УТ

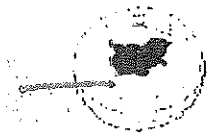
МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЗА ДОПУСКАНЕ ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

За поземлен имот с идентификатор 65245.1.467, местност "Текията"
по кадастрална карта на с. Самораново,
общ. Дупница, област Кюстендил.

Възложител:.....


Росен Райчев Минчев



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР КЮСТЕНДИЛ

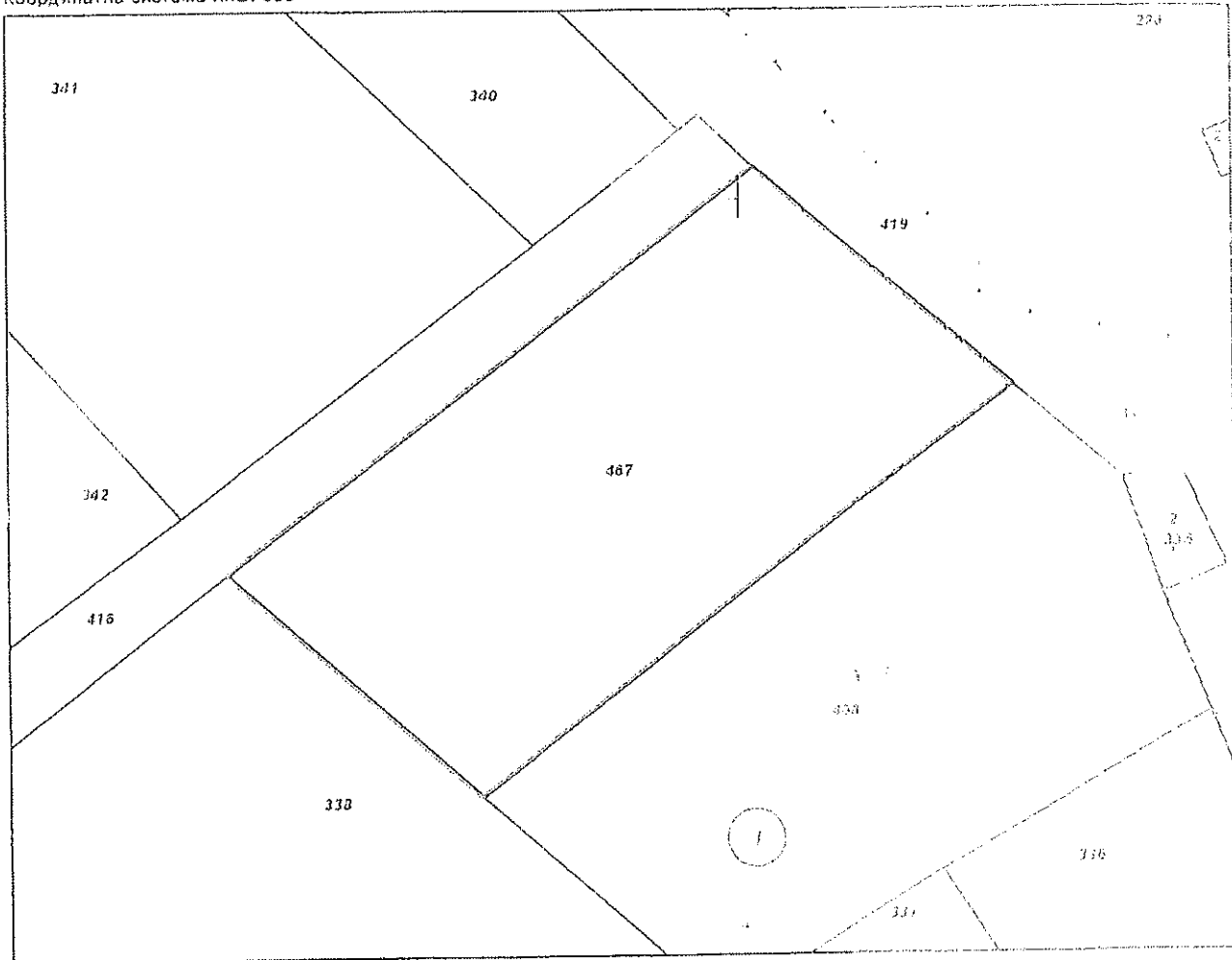
2500 ПОЩЕНСКА КУТИЯ 30 УЛ "ГОРОЦВЕТНА" №43. 073/551421
kjuslendil@cadastre.bg БУЛСТАТ 130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-114225-05.02.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 65245.1.467

С. Самораново, общ. Дулница, обл. Кюстендил
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-61/05.08.2004 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГХК
Последно изменение със заповед, няма издадена заповед за изменение в ККХР
Адрес на поземления имот: местност ТЕЖИЯТА
Площ: 1052 кв.м
Трайно предназначение на територията: Земеделска
Начин на трайно ползване: Нива
Категория на земята: 4

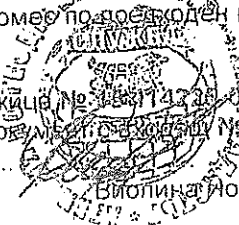
Координатна система: ККС2005



М 1:500

Предходен идентификатор: 65245.1.339
Номер по предходен план: 021031

Скица № 15-114225-05.02.2020 г. издадена въз основа на
документ с идентификатор № 01-54733-03.02.2020 г.



Виолина Норданова Лефтерова СГКК Кюстендил

Подготвена с компютърно асистирания пакет "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIJA I KADASTAR" E
ON CID 2.5.487-ENTREG-11032001, O/A AGENTSIA PO GEODEZIA,
KARTOGRAFIJA I KADASTAR" I SOBA C-BO, CN-KOEFENTSIJA PO
SI OVA IMA KAKVOZNA I KADASTAR. O/A OTOBENI KOD O/A



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № *11845-11896*
12.12.....2022 г.

ДО
Г-Н РОСЕН МИНЧЕВ
УЛ. „АСИЛ ДЕМИРЕВСКИ“ № 1
С. САМОРАНОВО
ОБЩИНА ДУПНИЦА

Относно: Подробен устройствен план /ПУП/ – План за застрояване /ПЗ/ в обхват поземлен имот с идентификатор № 65245.1.467, местност „Текията“, землище на с. Самораново, общ. Дупница, област Кюстендил и бъдещо изграждане на една жилищна сграда

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНЧЕВ,

Във връзка с внесената с вх. № 21875/28.11.2022 г. в Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София документация за изготвяне на горесцитирания ПУП-ПЗ, 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, Обн. ДВ, бр. 73 от 11.09.2007 г., изм. и доп.)*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам:

Подробният устройствен план – план за застрояване попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Целта на ПУП-ПЗ е промяна на предназначението на имот с идентификатор 65245.1.467, местност „Текията“, землище на с. Самораново, общ. Дупница с обща площ 1 052 кв. м, трайно предназначение на територията – земеделска и начин на трайно ползване – нива за устройствена зона от разновидност „Жм“ и изграждане на „една жилищна сграда“.

За водоснабдяване на имота с вода за питейни и противопожарни нужди се предвижда присъединяване към водопроводната мрежа, обслужваща с. Самораново. Отпадъчните битово-фекални води ще се отвеждат в съществуваща канализационна мрежа. Ел. захранването се предвижда да се осъществи присъединяване към съществуваща електропреносна мрежа. Транспортният достъп е осигурен от улица, граничеща с имота.

Във връзка с всичко гореизложено, за конкретния план 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. Предвид това, така представеният план не подлежи на регламентираните с глава шеста от Закона процедури по екологична оценка.

С конкретния ПУП намирам, че не се очертава рамката за развитие на инвестиционни предложения по Приложения № 1 и 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС). 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 ЗООС процедури по екологична оценка.

Територията, предмет на плана, не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие – защитени зони от мрежата „Натура 2000“. Най-близко разположената защитена зона е BG0002129 „Рила буфер“ за опазване на дивите птици, обявена със Заповед № РД-229 /11.03.2020 г. на министъра на околната среда и водите (обн. ДВ бр. 24 /2020 г.) – на отстояние от 3,09 км.

С оглед 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 защитена зона.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС Ви уведомявам, че преценката на компетентния орган за така заявения ПУП-ПЗ 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

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

ВИД НА ПЛАНА:

Подробен устройствен план – План за Застрояване

ОБЕКТ НА ПЛАНИРАНЕ:

Поземлен имот с идентификатор ПИ 65245.1.467, местност "Текията" по кадастрална карта на с. Самораново, общ. Дупница, област Кюстендил.

Основание за изготвяне на заданието:

1. чл.9, ал.2 и чл. 125 от ЗУТ.
2. Изготвяне на ПУП - ПЗ за поземлен имот с идентификатор 65245.1.467, местност "Текията" по кадастрална карта на с. Самораново, общ. Дупница, област Кюстендил.
3. Провеждане на процедура по създаване на градоустройствен статут на имота във връзка с инвестиционно намерение на собствениците.

Съгласно ОУП на с. Самораново, общ. Дупница, област Кюстендил, имотът е с допустима промяна на предназначението и попада в територия с устройствена зона 2/Жм.

ЦЕЛИ НА ПУП – ПЗ:

Главната цел е създаването на устройствени условия за ползване на поземления имот с идентификатор 65245.1.467, местност "Текията" по кадастрална карта на с. Самораново, общ. Дупница, област Кюстендил и възможност за реализиране на инвестиционни намерения за строителство на жилищна сграда и необходимото допълващо застрояване съгласно чл.41, чл. 42, чл. 46 и чл. 48 от ЗУТ. Изменението на плана за застрояване включва отделяне на част от поземления имот с идентификатор 65245.1.467, попадащ в зоната на улична регулация. Предвижда се частта от имота в улица да се трансформира с проектен идентификатор ПИ 65245.1.432, с площ 63 кв. м. с установено предназначение „за второстепенна улица“. Останалата част от имота се отрежда за жилищно строителство с проектен идентификатор ПИ 65245.1.427, с площ 989 кв.м. с установено предназначение „за жилищно строителство“, като предложението е за поземления имот да бъде установена устройствена зона Жм, със следните устройствени показатели:

Наименование на зоната	Код	П застр. макс. (%)	Кинт. макс.	Позел. мин. (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Жилищна устройствена зона за застрояване с малка височина	Жм	60	1,2	40	10 (3 ет.)	Минимум 1/3 от озеленената площ – дървесна растителност

С изработването на ПУП - ПЗ за поземлен имот с проектен идентификатор ПИ 65245.1.427 се предвижда застрояване за „за жилищни нужди“ в рамките на ограничителни линии на застрояване. Зоната на застрояване е очертана с ограничителна прекъсната червена линия - от към улична и странични имотни линии на мин. 3 м. Всички отстояния са съобразени с изискванията на ЗУТ, Наредба 7 за правила и нормативи на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове .

НАЧИН НА ПРЕДСТАВЯНЕ И СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ

Информационната и техническа основа да е съгласно изискванията на чл. 115, ал. 1 от ЗУТ.

Проекта за ПУП – ПЗ да се изработи върху данни от кадастъра, и други в цифров и графичен вид, както и други данни от специализираните информационни системи на централни и териториални администрации и на експлоатационните дружества.

Обема и съдържанието на проекта за ПУП - ПЗ да бъде съгласно изискванията на Закона за устройство на територията, НАРЕДБА № 7 от 22.12.2003 г. 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.

Устройството на територията да се предвиди съобразно изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ - „*предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и на кварталите*“.

На основание чл. 126, ал. 5 от ЗУТ проекта за ПУП – ПЗ да се изработи ЕДНОФАЗНО – окончателен проект.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Предложението за изготвяне на ПУП - ПЗ за поземлен имот с идентификатор 65245.1.467, местност “Текията” по кадастрална карта на с. Самораново, общ. Дупница, област Кюстендил е допустимо, целесъобразно и не засяга устойчивото развитие на територията.

Възпожител:.....

Росен Райчев Минчев