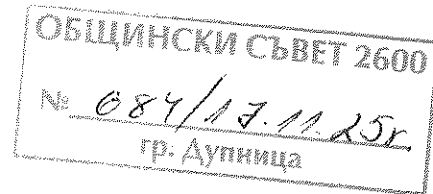


# ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 01-00-307 / 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 39339.139.23 по кадастралната карта на с.Крайници, местност „Гугутица“, общ.Дупница

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Дупница е постъпило заявление с вх. № 94-А-749 / 17.11.2025г. от Александър Александров Панев, собственик съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан в Служба по вписвания Акт № 184, том 7, дело 1154, вх.рег. №1848 от 19.05.2021г. на поземлен имот с идентификатор 39339.139.23 по кадастралната карта на с.Крайници, местност „Гугутица“, общ.Дупница, одобрена със Заповед № 300-5-57 / 30.07.2004г. 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 39339.139.23 по КК на с.Крайници.

Имотът е извън границите на урбанизираната територия, с начин на трайно ползване „нива“, трайно предназначение на територията «земеделска», с площ 914 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 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 «Малкоетажна жилищна сграда, обслужващи сгради 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.

**Приложени са следните документи:**

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вписан в Служба по вписвания Акт № 184, том 7, дело 1154, вх.рег. №1848 от 19.05.2021г.

2.Скица на имота №15-805774-08.08.2024г., 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.Удостоверение изх. № УД-735/28.05.2024г., издадено от Главния архитект на Община Дупница, за предвижданията на ОУП;

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 39339.139.23 по кадастралната карта на с.Крайници, общ.Дупница, 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 «Малкоетажна жилищна сграда, обслужващи сгради 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 39339.503.255 по кадастралната карта с.Крайници, общ.Дупница, с начин на трайно ползване «За второстепенна улица», 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: поземлен имот с идентификатор 39339.139.23 по кадастралната карта на с.Крайници, местност «Гугутица»,

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 «Малкоетажна жилищна сграда, обслужващи сгради и плътна ограда».

**2. ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ДУПНИЦА РАЗРЕШАВА НА АЛЕКСАНДЪР АЛЕКСАНДРОВ ПАНЕВ** 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 39339.139.23 по кадастралната карта на с.Крайници, местност „Гугутица“, 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 процедуране.

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 № 184, том 7, дело 1154, вх.рег. №1848 от 19.05.2021г.

2. Скица на имота №15-805774-08.08.2024г., 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. Удостоверение изх. № УД-735/28.05.2024г., издадено от Главния архитект на Община Дупница, за предвижданията на ОУП;

6. Заявление от Александър Александров Панев

**Вносител:**

**ПЪРВАН ДАНГОВ**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА**



РК/УТ



## 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 № 15-805774-08.08.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 39339.139.23

С. Крайници, общ. Дупница, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-57/30.07.2004 г.

на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 09.04.2024 г.

Адрес на поземления имот: с. Крайници, местност ГУГУТИЦА

Площ: 914 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

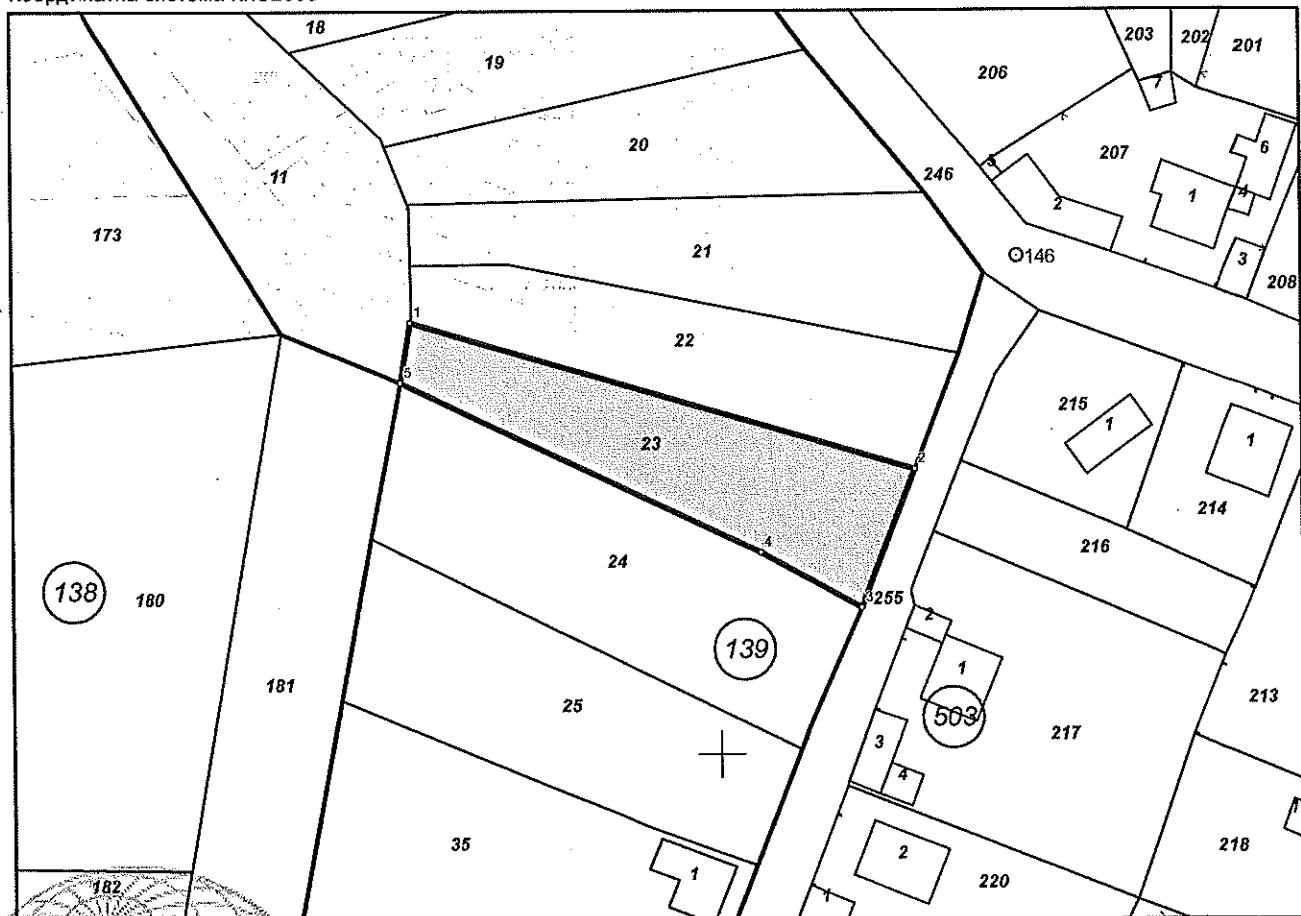
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 4

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 139023

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Съседни: 39339.138.181, 39339.139.24, 39339.503.255, 39339.139.22, 39339.139.11

Скица № 15-805774-08.08.2024 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-429958-06.08.2024 г.





Собственици по данни от КРНИ:

**1. АЛЕКСАНДЪР АЛЕКСАНДРОВ ПАНЕВ**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 184 том 7 рег. 1848 дело 1154 от 19.05.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО  
ВПИСВАНИЯТА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:  
**няма данни**

**Сгради, които попадат върху имота**  
няма данни за сгради

**Списък с координатите на точките, определящи границите на поземления имот:**

Координатна система ККС2005

| Точка<br>№ | Координати |           |
|------------|------------|-----------|
|            | X [m]      | Y [m]     |
| 1.         | 4689156.98 | 310659.56 |
| 2.         | 4689137.47 | 310725.88 |
| 3.         | 4689119.19 | 310718.77 |
| 4.         | 4689126.52 | 310705.44 |
| 5.         | 4689149.01 | 310658.17 |



Скица № 15-805774-08.08.2024 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-429958-06.08.2024 г.



/ИМЖ. Антон Младенов/

# О Б Щ И Н А Д У П Н И Ц А

## ДИРЕКЦИЯ "УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВО" ОТДЕЛ „ УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА“

Изм. № УД-735 / 28.05 2024 г.

### УДОСТОВЕРЕНИЕ

Дирекция „Устройство на територията и строителството“ при Община Дупница, издава настоящото удостоверение в уверение на това, че:

**Поземлен имот с идентификатор 39339.139.23**, местност „ГУГГУТИЦА“, с площ 914 кв.м, с начин на трайно ползване „НИВА“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Крайници, общ.Дупница, обл.Кюстендил, одобрена със Заповед № 300-5-57/ 30.07.2004г. на ИД на АГКК, собственост на Александър Александровм Панев, съгласно **Общия устройствен план на Община Дупница, одобрен с Решение №168/18.09.2023 год. на ОБС-Дупница**, попада в териториално-устройствена зона от разновидност „Жилищна зона с малка височина на застрояване“, означена като Жм.

Съгласно териториално-устройствената зона се допуска изграждане на обекти с преобладаващо жилищно застрояване с височини до 10м Минимум 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 отредят 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 - П застр.-max 60,00%; Интензивност на застрояване-Кинт-max 1,2; Минимална озеленена площ-min 40,00% и Максимална кота корниз – 10 м

Удостоверението се издава по повод заявление с вх.№ 94-А-391/20.05.2024г. от Александър Панев, чрез пълномощник Светлана Йорданова Кирилова, упълномощена с пълномощно рег. №1612/07.03.2024г., нотариално-заверено при Деница Гърнева, нотариус в район Районен съд гр.Дупница, рег. №518 на Нотариалната камара, за да послужи там където е необходимо.

**АРХ. НАЙДЕНА ТОДОРОВА**  
**ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА**



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

за изготвяне на **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

**ОБХВАТ:** Неурегулиран поземлен имот с идентификатор № 39339.139.23 по КК на с. Крайници, м. „Гугутица”

**I.ОБЩА ЧАСТ**

Настоящото задание за проектиране е за възлагане изготвянето на проект 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 обхвата на неурегулиран поземлен имот с идентификатор № 39339.139.23 по КК на с. Крайници, м. „Гугутица”, общ. Дупница.

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 № 39339.139.23 по КК на с. Крайници, м. „Гугутица”, 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 малкоетажна жилищна сграда, обслужващи сгради и плътна ограда.

**II.ИЗХОДНИ ДАННИ**

- Скица на имота № 15-805774-08.08.2024 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 № 184, том 7, вх.рег. № 1848, дело № 1154 от 19.05.2021 год.;
  - Удостоверение с изх. № УД-735/28.05.2024 год., 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.

Същият попада в териториално-устройствена зона от разновидност „Жилищна зона с малка височина на застрояване“, означена като Жм, 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.

Достъпът до имота е осигурен от поземлен имот 39339.503.255, област Кюстендил, община Дупница, с. Крайници, вид собственост: Общинска публична, НТП За второстепенна улица.

#### **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 **малкоетажна жилищна сграда, обслужващи сгради 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 № 39339.139.23 по КК на с. Крайници, м. „Гугутица“, общ. Дупница, да се установи териториално-устройствена зона съгласно чл.9, т.“г“ от Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Община Дупница от разновидност „ Жилищна зона с малка височина на застрояване“, означена като Жм, с показатели за застрояване, 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 **малкоетажна жилищна сграда, обслужващи сгради и плътна ограда.**

За обслужване на новопредвидените сгради и съоръжения на имота да се осигури достъп от поземлен имот 39339.503.255, област Кюстендил, община Дупница, с. Крайници, вид собственост: Общинска публична, НТП За второстепенна улица.

Да се предвиди необходимия брой паркоместа за паркиране на автомобили съгласно Наредба № 2 за планиране и проектиране на комуникационно – транспортните системи на урбанизираните територии.

Водоснабдяването на поземлен имот с идентификатор № 39339.139.23 23 по КК на с. Крайници, м. „Гугутица”, общ. Дупница, ще бъде осигурено от селищната водопроводна мрежа.

Отпадните води от имота ще се заустват в селищната канализационна мрежа.

Електрозахранването на имота ще стане от въздушна линия НН от съществуващ електропровод, находящ се в урбанизираната територия на с. Крайници.

## **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**

Проектите да съдържат текстова и графична части, както следва:

**1.Подробен устройствен план (ПУП) – План за застрояване (ПЗ)**

**1.1.Текстова част**

1.1.Обяснителна записка

**1.2.Графична част**

1.2.1.Опорен план, изработен върху кадастрална основа в мащаб 1:1000 или 1:2000, представен на чертеж върху недеформируема основа;

1.2.2.ПУП - План за застрояване – изработен върху кадастрална основа в мащаб 1:500 или 1:1000, представен на чертеж върху недеформируема основа;

2. План – схема на водоснабдяване и канализация /изработена върху кадастрална основа в мащаб 1:1000 или 1:2000, представен на чертеж на непрозрачна основа, обяснителна записка;

3. План – схема за електроснабдяване /изработена върху кадастрална основа в мащаб 1:1000 или 1:2000, представен на чертеж на непрозрачна основа, обяснителна записка;

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:

.....  
Александър Александров Панев