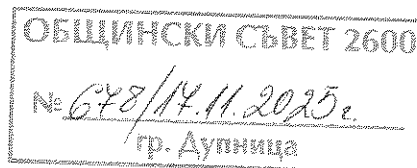


ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 61-00-287 / 13.11. 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 87727.17.15 по кадастралната карта на с.Яхиново местност „Полето“, общ.Дупница

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Дупница е постъпило заявление с вх. № 26-00-2268/ 31.10.2025г. от «РЕАЛ ТРЕЙДИНГ» ЕООД, представлявано от Георги Олегков Христов- управител, собственик, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот Акт № 196, дв.вх.рег.№3348, том 12, дело 2131 от 04.09.2025г. на поземлен имот с идентификатор 87727.17.15 по кадастралната карта на с.Яхиново, местност „Полето“, общ.Дупница, одобрена със Заповед № 300-5-58/05.08.2004г. на Изпълнителния Директор на АГКК, за разрешение за изработване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) - План за застрояване (ПЗ) в обхват: поземлен имот с идентификатор 87727.17.15 по КК на с.Яхиново, местност „Полето“, община Дупница.

Имотът е извън границите на урбанизираната територия, с начин на трайно ползване „нива“, трайно предназначение на територията «земеделска», с площ 2034 кв.м. Желанието на собственика е да промени предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, съгласно Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и съпътстващите го нормативни документи, в които да се установи териториално-устройствена зона от разновидност „Смесена многофункционална зона /разновидност1/“ означена като Смф1, съгласно чл.13, т.“б” 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 „Склад, сгради с обслужващо предназначение и плътна ограда“**, с показатели за застрояване, както следва: плътност на застрояване Пзастр. – 50%; интензивност на застрояване Кинт. – 2,0; минимална озеленена площ П озел.–30%, височина /етажност/ - max 10.00м /1-3/.

Имотът попада в териториално-устройствена зона от разновидност „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, се допуска в земеделски територии изграждане на обекти по чл. 45, ал. 3 и 4 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони от 22 декември 2003 г.: 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, за които е необходима промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на Закона за опазване на земеделските земи на основание предвиждане на ПУП.

Към заявлението са приложени следните документи:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот Акт № 196, дв.вх.рег.№3348, том 12, дело 2131 от 04.09.2025г.;
2. Скица на имота № 15-2615435-13.10.2025г., издадена от АГКК;
3. Удостоверение изх.№УД-1687/23.10.2025г., издадено от Община Дупница;
4. Задание съгласно чл.124а, ал7 ичл.125 от ЗУТ и опорен план към него;

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 87727.17.15 по кадастралната карта на с.Яхиново, местност «Полето», община Дупница, с проекта ще бъде определена териториално-устройствена зона от разновидност „Смесена многофункционална зона /разновидност1/“ означена като Смф1, съгласно чл.13, т.“б“ от Правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Дупница.

Предвижда се застрояване на имота със «Склад, сгради с обслужващо предназначение и плътна ограда» за собствени нужди, с пределно допустими териториално-устройствени показатели, както следва: плътност на застрояване Пзастр. – 50%; интензивност на застрояване Кинт. – 2,0; минимална озеленена площ П озел. –30%, височина /етажност/ - max 10.00м /1-3/

Електрозахранването на имота ще се осъществи, чрез присъединяване към съществуващата електроразпределителна мрежа .

Захранването с вода за питейно-битови и противопожарни нужди ще се осъществи чрез изграждане на ново сградно водопроводно отклонение (СВО) от наличен довеждащ водопровод АЦ тръби ф150. Отпадните води от имота ще се заустват във водоплътна изгребна яма, разположена в границите на имота.

Транспортният достъп до имота ще се осигури от поземлен имот с идентификатор 87727.120.8 по кадастралната карта на с.Яхиново, с начин на трайно ползване – местен път, публична общинска 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 от 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. ОБЩНСКИ 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 87727.17.15 по кадастралната карта на с.Яхиново, местност «Полето», общ.Дупница за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, съгласно

Закона за опазване на земеделската земя и съпътстващите го нормативни документи, за застрояване със «Склад, сгради с обслужващо предназначение и плътна ограда».

2. ОБЩНСКИ СЪВЕТ-ДУПНИЦА РАЗРЕШАВА НА „РЕАЛ ТРЕЙДИНГ“ ЕООД, представлявано от Георги Олегов Христов 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 87727.17.15 по кадастралната карта на с.Яхиново, местност „Полето“, 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 22.12.2003 год. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № 8 от 14.06.2001 год. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ проекта да бъде съгласуван с „БТК“АД, „ЕРМ ЗАПАД“ ЕАД, „Кюстендилска вода“ ЕООД, РЗИ-Кюстендил, „Кабел Сат-Запад“ ООД, 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 Акт № 196, дв.вх.рег.№3348, том 12, дело 2131 от 04.09.2025г.;
2. Скица на имота № 15-2615435-13.10.2025г., издадена от АГКК;
3. Удостоверение изх.№УД-1687/23.10.2025г., издадено от Община Дупница;
4. Задание съгласно чл.124а, ал7 ичл.125 от ЗУТ и опорен план към него;
5. Заявление вх.№ 26-00-2268/31.10.2025г. от «РЕАЛ ТРЕЙДИНГ» ЕООД.

Вносител:

ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

РК/“УТ”



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2615435-13.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 87727.17.15

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Яхиново, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-58/05.08.2004 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

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

Адрес на поземления имот: с. Яхиново

Местност: "ПОЛЕТО"

Площ: 2034 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

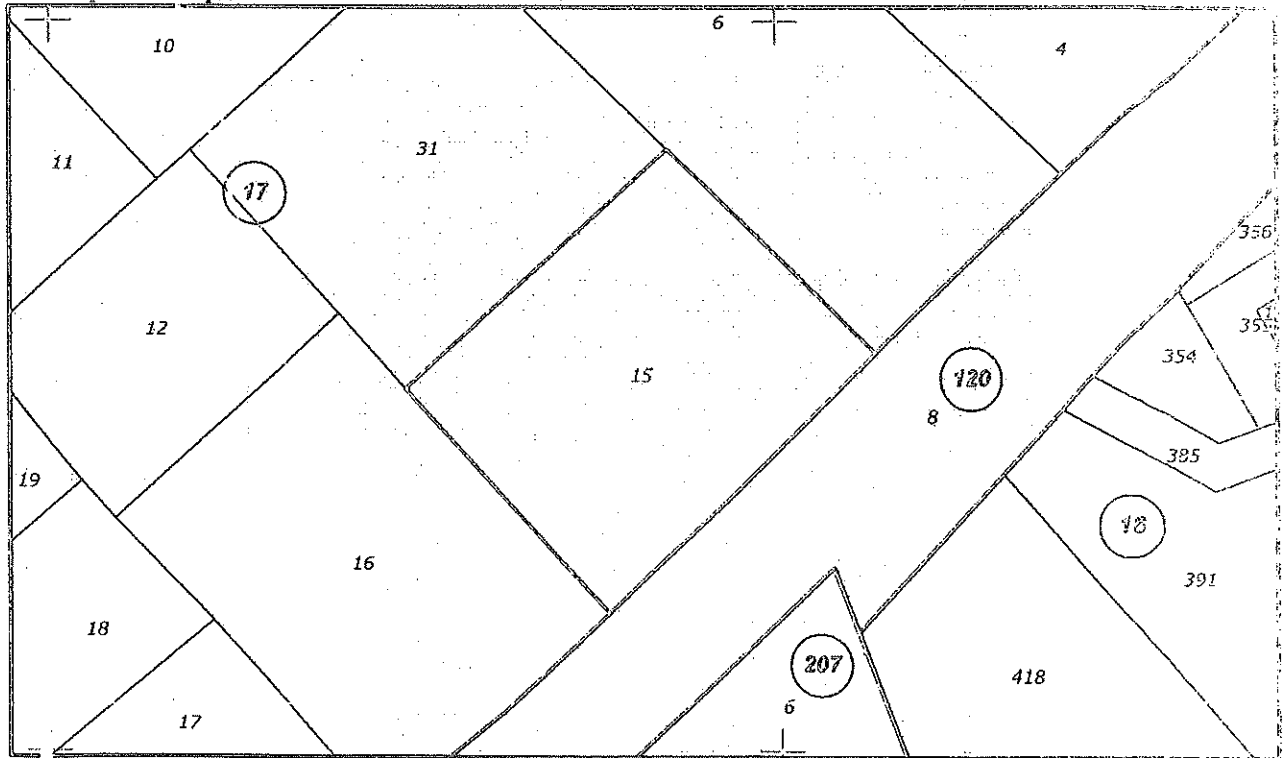
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 0

Прекишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 017015

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 87727.120.8, 87727.17.6, 87727.17.16, 87727.17.31

Скица №15-2615435-13.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Дявление №01-799059-13.10.2025 г.
код за достъп: 1a7d9b50afe6

ВЕРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ
Име и фамилия: С. Симеонова
Дата: 13.10.2025





Собственици по данни от КРНИ:

210194450, "РЕАЛ ТРЕЙДИНГ" ЕООД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 196, том 12, рег. 3348, дело 2131 от 04.09.2025г., 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

Списък на координатите на точките, определящи границите на поземления имот

Кадастрална координатна система 2005

№ на точка	X [m]	Y [m]
1	4686135.56	305394.48
2	4686154.16	305413.44
3	4686182.24	305384.99
4	4686149.27	305348.93
5	4686118.82	305376.48

Скица №15-2615435-13.10.2025 г.,

поставена въз основа на

Заявление №01-799059-13.10.2025 г.

Код за достъп: 1a7d9b50afe6

CN=eng: Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
13.10.2025 11:19:14



О Б Щ И Н А Д У П Н И Ц А

ДИРЕКЦИЯ "УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВО" ОТДЕЛ "УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА"

Изм. № 10-1087 / 23.10 2025 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ

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

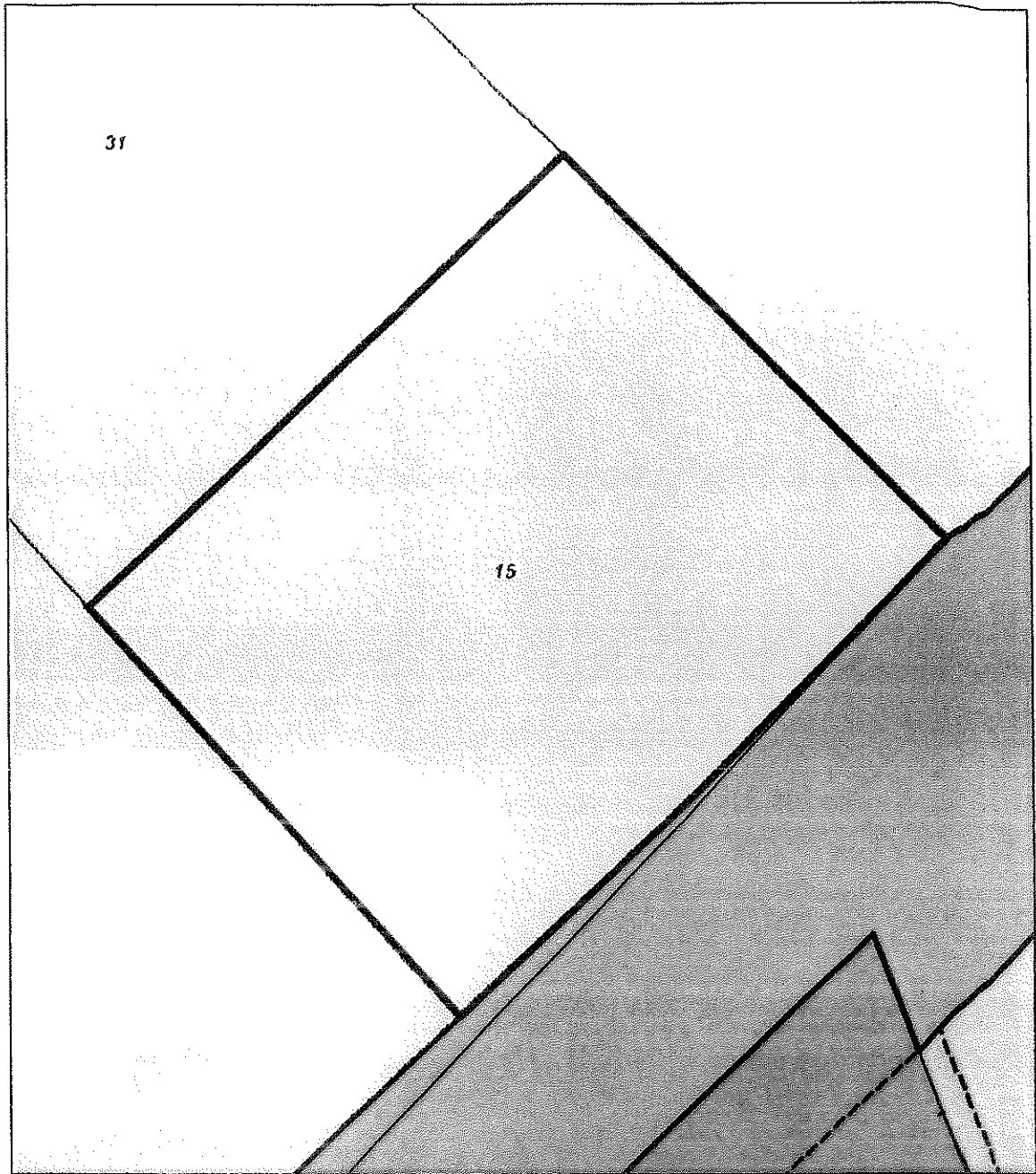
Поземлен имот с идентификатор 87727.17.15 местност „ПОЛЕТО“, с площ 2034 кв.м, с начин на трайно ползване „нива“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Яхиново, общ.Дупница, обл.Кюстендил, одобрена със Заповед №300-5-58/05.08.2004г. на ИД на АГКК, собственост на „РЕАЛ ТРЕЙДИНГ“ ЕООД, съгласно Общия устройствен план на Община Дупница, одобрен с Решение №168/ 18.09.2023 год. на ОБС-Дупница, попада в териториално-устройствена зона от разновидност „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.

В земеделски територии за изграждането на обекти по чл. 45, ал. 3 и 4 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 е необходима промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на Закона за опазване на земеделските земи на основание предвиждане на ПУП.

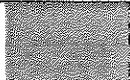





Удостоверението се издава по повод заявление с вх.№ 26-00-2142/ 21.10.2025г. от „РЕАЛ ТРЕЙДИНГ“ ЕООД, представлявано от Георги Олегков Христов, за да послужи там където е необходимо.

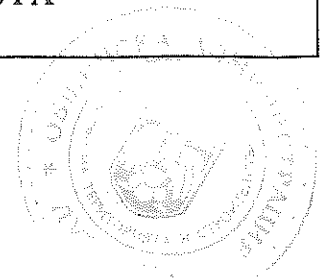
Приложение: неразделна част от настоящото - извадка от действащ ОУП на Община Дупница

АРХ. НАЙДЕНА ТОДОРОВА
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА



1 : 500

	ЖИЛИЩНА ЗОНА С МАЛКА ВИСОЧИНА НА ЗАСТРОЯВАНЕТО ПРЕДИМНО ПРОИЗВОДСТВЕНА ЗОНА 1
	ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ - НИВИ
	ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ - НЕОБРАБОТВАЕМИ
	ВОДНИ ПЛОЩИ
	ТЕРЕНИ ЗА ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА
	Строителни граници на населено място



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 № 87727.17.15 в землището на с. Яхиново, м. „Полето”, общ. Дупница

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 № 87727.17.15 в землището на с. Яхиново, м. „Полето”, 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 № 87727.17.15 в землището на с. Яхиново, м. „Полето”, 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, за изграждане на «Склад, сгради с обслужващо предназначение и плътна ограда» .

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, връзка чл.67а, ал.1 от ППЗОЗЗ, предвид наличието на одобрен Общ устройствен план на Община Дупница в обхвата на който попада поземлен имот с идентификатор № 87727.17.15 в землището на с. Яхиново, м. „Полето”, общ.Дупница.

Съгласно действащия ОУП на Община Дупница имота попада в териториално-устройствена зона от разновидност „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, което е видно от Удостоверение № УД-1687/23.10.2025 год., издадено от Главния архитект на община Дупница.

II. ИЗХОДНИ ДАННИ

- Скица на поземлен имот № 15-2615435-13.10.2025 год., издадена от СГКК гр. Кюстендил;

- Документи за собственост на имота

-- Нотариален акт № 196, т.12, Вх. рег. № 3348, дело № 2131/04.09.2025 г.

- Удостоверение с изх. № УД -1687/23.10.2025 год., издадено от Главния архитект 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.

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 «Склад, сгради с обслужващо предназначение 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 неурегулиран поземлен имот с идентификатор № 87727.17.15 в землището на с. Яхиново, м. „Полето“, общ.Дупница, да се установи териториално-устройствена зона по чл.13, буква „б“ от Правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Дупница от разновидност

„Смесена многофункционална зона /разновидност1/, означена като „Смф1”, с пределно допустими териториално – устройствени показатели за застрояване, както следва:

Височина /Етажност/ - 3,0 м. – 10,0 м. /1 – 3/
Плътност на застрояване – Пзастр. – max 50,00 %
Интензивност на застрояване – Киит. – max 2.0
Минимална озеленена площ – min 30,00 %

С проекта да се предвиди застрояване с обекти с обществено – обслужващо предназначение, свързани новото предназначение – «Склад, сгради с обслужващо предназначение и плътна ограда».

За обслужване на новопредвидените сгради и съоръжения на имота да се осигури достъп от местен път (поземлен имот с идентификатор 87727.120.8 по КК на с. Яхиново), намиращ се в южния край на поземления имот.

Водоснабдяването на поземлен имот 87727.17.28 в землището на с. Яхиново, м. „Полето”, общ.Дупница ще бъде осигурено от наличен водопровод от азбестови тръби Ф150, а за отвеждане на отпадъчните води ще се изгради водоплътна изгребна яма.

Ел. захранването на поземленият имот ще се извърши от съществуващата електропреносна 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

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;

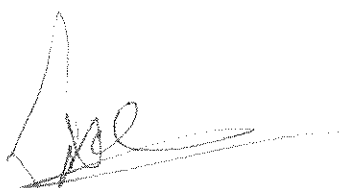
3. План – схема за електроснабдяване /изработена върху кадастрална основа в мащаб 1:1000 или 1:2000, представен на чертеж на непрозрачна основа, обяснителна записка;

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:


.....
„РЕАЛ ТРЕЙДИНГ”ЕООД-
представявано от Георги Олегков Христов