

# ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 61-00-327.110.12. . . . 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 87727.13.35 по кадастралната карта на с.Яхиново, местност „Червенобрежки път“, общ.Дупница

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Дупница е постъпило заявление с вх. № 94-Р-546/31.10.2025г. от Росен Любомиров Милошов, представляван от Радка Филипова Малешевска, видно от нотариално – заверено пълномощно с рег. № 6336/18.07.2025 год., собственик, съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот - констативен №190, том II, рег.№5658, дело №358 от 30.06.2025г., вписан в Служба по вписвания с вх. рег.№2304, Акт №10, том 9, дело №1445 от 30.06.2025г. на поземлен имот с идентификатор 87727.13.35 по кадастралната карта на с.Яхиново, местност „Червенобрежки път“, общ.Дупница, одобрена със Заповед № 300-5-58 / 05.08.2004г. 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 87727.13.35 по кадастралната карта на с.Яхиново.

Имотът е извън границите на урбанизираната територия, с начин на трайно ползване „друг вид нива“, трайно предназначение на територията «земеделска», с площ 2841 кв.м. Желанието на собствениците е да променят 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 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 „Сграда на основното застрояване с жилищно предназначение“, с пределно допустими териториално-устройствени 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 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, 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 (ЗООЗ) на основание предвиждане на ПУП.

**Приложени са следните документи:**

1. Нотариален акт за собственост върху недвижим имот - констативен №190, том II, рег.№5658, дело №358 от 30.06.2025г., вписан в Служба по вписвания с вх. рег.№2304, Акт №10, том 9, дело №1445 от 30.06.2025г.

2.Скица на имота №15-1260542-30.07.2025г., издадена от СГКК-гр.Кюстендил;

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

4.Опорен план;

5.Удостоверение изх. № УД-1145/04.08.2025г., 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 87727.13.35 по кадастралната карта на с.Яхиново, местност „Червенобрежки път“, общ.Дупница с проекта ще бъде определена териториално-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 застрояване със „Сграда на основното застрояване с жилищно предназначение“, 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 87727.13.106 по кадастралната карта с.Яхиново, общ.Дупница, с начин на трайно ползване «За местен 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 (ЗООЗ) 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 87727.13.35 по кадастралната карта на с.Яхиново, местност „Червенобрежки път“, 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 „Сграда на основното застрояване с жилищно предназначение“.

**2. ОБЩНСКИ СЪВЕТ-ДУПНИЦА РАЗРЕШАВА НА РОСЕН ЛЮБОМИРОВ МИЛОШОВ** 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 87727.13.35 по кадастралната карта на с.Яхиново, местност „Червенобрежки път“, 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 процедуриране.

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

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Нотариален акт за собственост върху недвижим имот - констативен №190, том II, рег.№5658, дело №358 от 30.06.2025г., вписан в Служба по вписвания с вх. рег.№2304, Акт №10, том 9, дело №1445 от 30.06.2025г.

2.Скица на имота №15-1260542-30.07.2025г., издадена от СГКК-гр.Кюстендил;

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

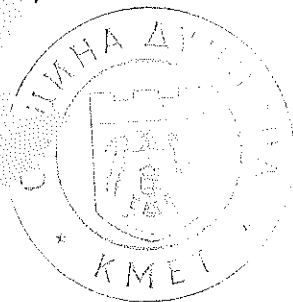
4.Опорен план;

5.Удостоверение изх. № УД-1145/04.08.2025г., издадено от Главния архитект на Община Дупница, за предвижданията на ОУП;

6.Заявление вх.№ 94-Р-516/31.10.2025г.

**Вносител:**

**ПЪРВАН ДАНГО  
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА**



РК/УТ



### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1260542-30.07.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 87727.13.35

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Яхиново, общ. Дуиница, 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: пяма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: с. Яхиново

Местност: "ЧЕРВЕНОБРЕЖКИ ПЪТ"

Площ: 2841 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

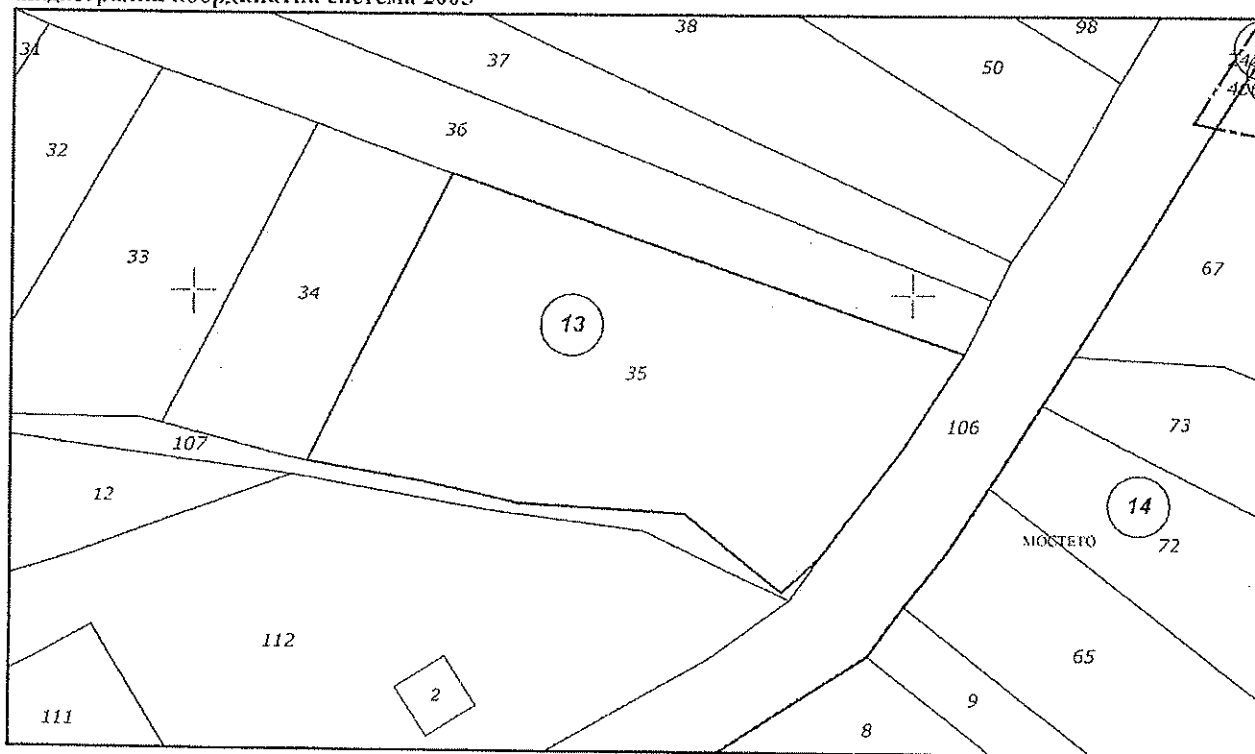
Начин на трайно ползване: Друг вид нива

Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 013035

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 87727.13.106, 87727.13.36, 87727.13.34, 87727.13.107

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ С РИТУАЛ

Скица №15-1260542-30.07.2025 г.

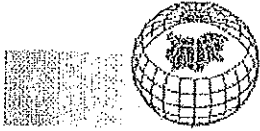
издалена въз основа на

Заявление №01-595393-30.07.2025 г.

Код за достъп: 020da0c195bf

Издадена от: *Марисана Кривова*  
Дата: *29.07.2025 г.*





Собственици по данни от КРНИ:

**РОСЕН ЛЮБОМИРОВ МИЛОШОВ**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 10, том 9, рег. 2304, дело 1445 от 30.06.2025г., 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	4686976.60	306215.90
2	4686973.79	306232.29
3	4686970.81	306245.40
4	4686969.44	306268.47
5	4686958.64	306282.17
6	4686963.49	306287.37
7	4686978.89	306298.91
8	4686991.88	306307.19
9	4687016.61	306236.03

Скани №15-1260542-30.07.2025 г.,

издана въз основа на

Заявление №01-595393-30.07.2025 г.

Код за достъп: 020da0e195bf

CN=eng. Georgi  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
30.07.2025 12:41:22



## **ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ**

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

за изработване 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:** **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 87727.13.35 по **КК** и **КР** на с.Яхиново, общ.Дупница, обл.Кюстендил, местност „Червенобрежки път“, одобрена със Заповед № 300-5-58 от 05.08.2004 год. на ИД на Агенция по геодезия, картография и кадастър

### **I.ОБЩА ЧАСТ**

Настоящото задание за проектиране е за възлагане изработването 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 поземлен имот с идентификатор № 87727.13.35 по КК и КР на с.Яхиново, общ.Дупница, местност „Червенобрежки път“ одобрена със Заповед № 300-5-58 от 05.08.2004 год. на ИД на Агенция по геодезия, картография и кадастър.

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 обхвата на поземлен имот с идентификатор № 87727.13.35 по КК и КР на с.Яхиново, местност «Червенобрежки път» одобрена със Заповед № 300-5-58 от 05.08.2004 год. на ИД на Агенция по геодезия, картография и кадастър е необходим за извършване на процедура по промяна предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди, с цел осъществяване на инвестиционното ми намерение за построяване на обект „Сграда на основното застрояване с жилищно предназначение“.

Изработването на проекта е допустимо съгласно разпоредбите на чл.124а, ал.1 от Закона за устройство на територията, вр. чл.9, ал.2, 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. 17а, ал.1, т.3 от ЗОЗЗ и чл.28 ал.1 и ал.7 от ППЗОЗЗ, с цел осигуряване на допустим начин и характер на застрояване на имота ми за построяване на обект „Сграда на основното застрояване с жилищно предназначение“.

### **II.ИЗХОДНИ ДАННИ**

- Скица с координати на имота № 15–1260542 – 30.07.2025 година, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр.Кюстендил

- Документ за собственост - нот.акт № 190, том II, рег. № 5658, дело № 358/2025 год., вписан в служба по вписванията вх.рег.№ 2304 от 30.06.2025 год. Акт № 10, том 9, дело № 1445

- Данни за съществуващи В и К мрежи от „Кюстендилска вода“ ЕООД, изх.№ 6078/13.08.2025 год.

- Удостоверение № УД - 1145 от 04.08.2025 год. за устройствената зона, в която попада ПИ съгласно ОУПОД

### **III. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ**

Поземлен имот с идентификатор № 87727.13.35 е с площ 2841 кв.м., категория «нула», с трайно предназначение на територията «земеделска», начин на трайно ползване « друг вид нива», частна собственост и за него е допустима процедура по промяна предназначението му с цел застрояване.

За имота има осигурен достъп от имот с идентификатор № 87727.13.106, публична общинска собственост с трайно предназначение на територията «територия за транспорт» и НТП – за местен път- пътя Душница - Крайници.

Имота е незастроен

#### 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 за собствени нужди – построяване на обект „ Сграда на основното застрояване с жилищно предназначение”.

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

#### V. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПРОЕКТА И ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО НАМЕРЕНИЕ

Съгласно одобрения с Решение № 168/18.09.2023 год Общ устройствен план на община Душница, ПИ с идентификатор № 87727.13.35 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.

С проекта за Подобен устройствен план (ПУП) –План за застрояване (ПЗ) по чл.110, ал.1, т.3 от Закона за устройство на територията за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в обхват неурегулиран поземлен имот с идентификатор № 87727.13.35, м. „Червенобрежки път”, землище на с.Яхиново, община Душница, обл.Кюстендил да се установи териториално - устройствена зона за жилищно застрояване от разновидност »С преобладаващо застрояване с малка височина Н до 10 м», означена като «Жм» с пределно допустими териториално – устройствени показатели за застоявяне, както следва:

Плътност на застрояване – Пзастр. – макс. 60,00 %

Интензивност на застрояване – Кинт. – макс. 1.2

Необходима озеленена площ – П озел. – мин. 40,00 %,

С проекта за ПУП- ПЗ да се предвиди застрояване на сграда на основното застрояване с жилищно предназначение и оптимален брой места за паркиране на автомобили, и се определят допустимите граници на застрояване с ограничителни линии . при спазване изискванията на ЗУТ и Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони за този вид застрояване.

Захранването на имота с ел.енергия да се предвиди, чрез присъединяване към съществуващата електроразпределителна мрежа съобразно издадено становище от „ЕРМ Запад“ АД,

Захранването с вода за питейно-битови нужди да се предвиди от собствен водоизточник – тръбен кладенец.

Заустването на отпадъчните води да се предвиди в водоплътна изгребна яма, разположена в границите на имота.

Транспортния достъп до имота да се осигури от имот с идентификатор № 87727.13.106, публична общинска собственост с трайно предназначение на територията «територия за транспорт» и НТП – за местен път- пътя Дупница - 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**

- 1.ПУП - ПЗ /план за застрояване / изработен върху кадастрална основа в мащаб 1:500 или 1:1000, графична и текстова част (обяснителна записка);
2. План – схема за електроснабдяване /изработена върху кадастрална основа в мащаб 1:500 или 1:1000,- графична и текстова част ( обяснителна записка);
3. План – схема за водоснабдяване и канализация / изработена върху кадастрална основа в мащаб 1:500 или 1:1000, графична и текстова част ( обяснителна записка);
4. План – схема на санитарно – хигиенната обстановка с обосновка към нея /изработена върху кадастрална основа в мащаб 1:1000 или 1:2000

Проекта да се изработи в съответствие и съобрази със следните нормативни 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.

Възложител:.....

Росен Любомиров Милошов



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на околната среда и водите

Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № 19698-11282.....  
28-10..... 2025 г.

ДО

Г-Н РОСЕН МИЛОШОВ

ЧРЕЗ УПЪЛНОМОЩЕНО ЛИЦЕ

Г-ЖА РАДКА МАЛЕШЕВСКА

УЛ „РОДОПИ“ № 39

ГР. ДУПНИЦА - 2600

На Ваш e-mail: radka.maleshevska@gmail.com

**Относно:** Подробен устройствен план - План за застрояване (ПУП – ПЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 87727.13.35 по КК и КР на с. Яхиново, община Дупница, област Кюстендил

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИЛОШОВ,**

Във връзка с внесената документация в Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София с вх. № 19698/03.09.2025 г., № 19698-22408/10.10.2025 г., 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. 73/2007 г., изм. и доп.)*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам:

Представеното задание за ПУП - ПЗ попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от Наредбата за ОС.

Предмет на представеното задание за ПУП – ПЗ е промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в обхвата на поземлен имот с идентификатор 87727.13.35 по КК и КР на с. Яхиново, община Дупница, област Кюстендил. При направена справка в *Кадастрално-административната информационна система* на Агенцията по геодезия, картография и кадастър е видно, че поземлен имот с идентификатор 87727.13.35 по КК и КР на с. Яхиново, местност Червенобрежки път, община Дупница, е с площ от 2841 кв. м, вид територия: „Земеделска“, начин на трайно ползване: „Друг вид нива“, собственост на възложителя.

С проекта на ПУП - ПЗ се предвижда застрояване на жилищна сграда с оптимален брой места за паркиране на автомобили и да се установи териториално-устройствена зона за жилищно застрояване от разновидност: „Жм с преобладаващо застрояване с малка височина Н до 10 м“, с пределно допустими териториално - устройствени показатели, както следва:

- ✓ плътност на застрояване: Пз - макс. 60,00 %
- ✓ интензивност на застрояване: Кинт. - макс. 1.2
- ✓ минимална озеленена площ: мин. 40,00 %

Съгласно представената информация, имотът е транспортно достъпен. Захранването на имота с вода за питейно-битови и противопожарни нужди ще се осъществи от предвиден за изграждане собствен водоизточник - тръбен кладенец, с предполагаема дълбочина до 8 м, както и монтиране на локално пречиствателно съоръжение за питейно-битовите води (ЛПСПВ), с производителност от 0,5 до 15 л/сек. Отпадъчните битово-фекални води ще се заустват във водоупътна изгребна яма.



Съгласно становище с изх. № П-01-380(1)/10.10.2025 г. на директора на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ (копие, от което Ви предоставям за съобразяване) горепосоченият ПУП - ПЗ е допустим с ПУРБ (2022 – 2027 г.) и ПУРН (2022 – 2027 г.) на ЗБР при спазване разпоредбите на Закона за водите и условията, описани в становището, което е неразделна част от настоящото писмо.

Имотът, предмет на ПУП - ПЗ не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологично разнообразие (ЗБР). Най-близко разположена 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.), изм. и доп. със Заповед № РД-132 /17.02.2025 г. на министъра на околната среда и водите (обн. ДВ бр. 18/2025 г.) - на отстояние от 6,59 км.

За конкретния ПУП намирам, че с него не се очертава рамката за самостоятелно развитие на нови инвестиционни предложения по Приложение № 1 и № 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС, обн. ДВ, бр. 91/2002 г., изм. и доп.). 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 ПУП не подлежи на регламентираните по реда на Глава шеста от ЗООС **процедури по екологична оценка (ЕО)**.

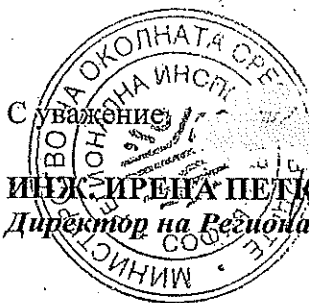
С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението (извън границите на защитени територии по смисъла на ЗЗТ и на защитени зони по смисъла на ЗБР) и характера на предвидените дейности при реализацията на плана, **няма вероятност от отрицателно въздействие** върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“, включително и върху най-близко разположената зона BG0002129 „Рила буфер“.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*, Ви уведомявам, че за така заявения: „Подробен устройствен план - План за застрояване (ПУП – ПЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 87727.13.35 по КК и КР на с. Яхиново, община Дупница, област Кюстендил“, **преценката на компетентния орган е, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС**.

Настоящото са отнася само за заявените параметри на ПУП - ПЗ 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.

**Приложение:** копие на становище на Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“ с изх. № П-01-380(1)/10.10.2025 г.




ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА

Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Министерство на околната среда и водите  
Басейнова дирекция „Западнобеломорски район“

 Възстановим подпис

**X** БД ЗБР

Към П-01-380-П/10.10.2025

Подписано от: MAKEDONKA GEORGIEVA GRAHOVSKA

ниво на класификация: 0 [TLP-WHITE]

ДО

**ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА**

**ДИРЕКТОР НА РИОСВ СОФИЯ**

гр. София 1618,

бул. „Цар Борис III“ № 136

*Относно: Инвестиционно предложение „Подробен устройствен план - План за застрояване (ПУП - ПЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 87727.13.35 по КК и КР на с. Яхиново, община Дупница, област Кюстендил“ с възложител Росен Милошев*

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,**

Във връзка с разпоредбите на чл. 12, ал. 6 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 (Наредба за ОС) и на основание чл. 155, ал. 1, т. 23 от Закона за водите (ЗВ), относно гореописаното инвестиционно предложение (ИП), Ви уведомявам, че същото е допустимо с План за управление на речните басейни на Западнобеломорски район (ПУРБ на ЗБР 2022-2027) и План за управление рискът от наводнения на Западнобеломорски район (ПУРН на ЗБР 2022-2027), при спазване разпоредбите на ЗВ и условията, описани в настоящото становище:

1. Предмет на настоящото инвестиционното предложение е Подробен устройствен план – План за застрояване (ПУП - ПЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 87727.13.35 по одобрените кадастралната карта и кадастрални регистри (КК и КР) на с. Яхиново, община Дупница, област Кюстендил. Имотът представлява земеделска земя с начин на трайно ползване (НТП) „друг вид нива“ с площ 2841 кв. м. С проекта на ПУП – ПЗ се предвижда застрояване на жилищна сграда с оптимален брой места за паркиране на автомобили.
2. Съгласно представено удостоверение с изх. № 6078/13.08.2025 г. от „Кюстендилска вода“ ЕООД, в района на ПИ с идентификатор 87727.13.35 по одобрените КК и КР на с. Яхиново, община Дупница, област Кюстендил, няма изградени селищни водопроводни и канализационни мрежи, към които имотът да бъде присъединен. Захранването на имота с вода за питейно-битови и противопожарни нужди ще се осъществи от предвиден за изграждане собствен водоизточник - тръбен кладенец (ТК), с предполагаема дълбочина до 8 м, както и монтиране на „локално пречиствателно съоръжение за питейно-битовите води“ (ЛПСБВ), с

производителност от 0,5 до 15 л/сек. Необходими водни количества около 0,80 м<sup>3</sup>/денонощие. Географски координати на предвидения за изграждане ТК - 42°17'38.486" N 23°09'02.803".

Отпадъчните води от обекта ще се заустват във водоупътна изгребна яма с географски координати - 42°13'14.322" N 23°09'02.070".

3. Водовземането от тръбния кладенец ще окаже натиск върху подземно водно тяло „Порови води кватернер - Дупница“ с код BG4G000000Q005. Съгласно актуализирана оценка на състоянието на подземните водни тела за ПУРБ на ЗБР (2022-2027), приет с Решение № 919 на Министерски съвет от 31.12.2024 г. тялото е оценено в добро състояние по отношение на химичен и количествен статус. Общата цел за опазване на околната среда за него е поддържане на доброто му състояние.

*\*Актуализираната информацията за целите и състоянието на подземните водни тела е представена в ПУРБ 2022-2027г., Приложение 5.2. Актуализирани цели за опазване на околната среда за подземните водни тела в „Западнобеломорски район“.*

3.1. Информация, която следва да се вземе предвид за ПВТ тяло „Порови води кватернер - Дупница“ с код BG4G000000Q005:

- общо разполагаеми ресурси – 326,00 л/сек;
- общо разрешено водовземане от него по издадени разрешителни – 36,114 л/сек;
- водовземане от кладенци за задоволяване на собствени потребности на гражданите – 13,1308 л/сек;
- експлоатационен индекс – 15,10 %;
- свободни водни количества – 276,75 л/сек.

3.2. Площ на землището на с. Яхиново попадащо в ПВТ тяло „Порови води кватернер - Дупница“ с код BG4G000000Q005 – 117,02 кв. км;

- модул на оттока на ПВТ – 2,78 л/сек/кв. км;
- разполагам ресурс на ПВТ в землището на с. Яхиново – 26,898 л/сек.

3.3. Общо съществуващо и бъдещо водовземане от ПВТ тяло „Порови води кватернер - Дупница“ с код BG4G000000Q005 в землището на с. Яхиново, което включва разрешеното водовземане по реда на ЗВ, както и водовземането по одобрени и/или съгласувани инвестиционни предложения по реда на Закона за опазване на околната среда и Закона за биологичното разнообразие – 0,08 л/сек.

3.4. Данни за установените към момента и очакваните в резултат от реализиране на инвестиционното предложение замърсяващи вещества и/или показатели на замърсяване - ПВТ тяло „Порови води кватернер - Дупница“ с код BG4G000000Q005 е оценено в добро химично състояние, не са установени превишения на СКОС (стандарта за качество за околната среда) и ПЗ (праг на замърсяване) за никой от замърсяващите вещества. В резултат от реализиране на инвестиционното предложение не се очакват замърсявания и превишения на СКОС и ПЗ за нито едно от замърсяващите вещества.

3.5. Критерии за добро количествено и химично състояние на подземното водно тяло, които може да бъдат засегнати, включително: надвишаване на разполагаемите ресурси, създаване на интрузия на солени или замърсени води, влошаване на състоянието на повърхностни водни тела и сухоземни екосистеми, понижаване на водното ниво в пунктове за мониторинг, по които се определят естествените ресурси и посоката на потока на подземните води и/или в съоръжения за питейно водоснабдяване. На основание чл. 46а и съгласно чл. 44 от Наредба № 1/10.10.2007 г. за проучване, ползване и опазване на подземните води, свободните водни количества на подземните водни тела се преценяват на етап заявление за издаване на разрешително за водовземане от подземни води във връзка с прилагане разпоредбите на чл. 60;

чл. 61, ал. 2, т. 2; чл. 62, ал. 1, т. 5 и във връзка с изпълнение на изискванията по чл. 118в, т. 1 от ЗВ.

3.6. Информация за опасността от пряко или непряко отвеждане на замърсители в подземните води – Реализирането на дейностите не предполага пряко или непряко отвеждане на замърсители в подземните води на ПВТ тяло „Порови води кватернер - Дупница“ с код BG4G000000Q005.

4. ПИ с идентификатор 87727.13.35 по одобрените КК и КР на с. Яхиново, община Дупница, област Кюстендил, попада в границите на зона за защита на водите по смисъла на чл. 119а от ЗВ, а именно:

- по смисъла на чл. 119а, ал. 1, т. 1 - подземно водно тяло „Порови води кватернер – Дупница“, с код на зоната за защита на водите, предназначена за питейно-битово водоснабдяване BG4DGW000000Q005;

- по смисъла на чл. 119а, ал. 1, т. 3, буква „а“ от ЗВ – нитратно уязвима зона – Югозападна зона.

5. ПИ с идентификатор 87727.13.35 по одобрените КК и КР на с. Яхиново, община Дупница, област Кюстендил, към настоящия момент не попада в определени или в процедура, санитарно-охранителни зони около водоизточници за питейно-битово водоснабдяване и/или около водовземните съоръжения за минерални води по смисъла на чл. 119, ал. 4 от ЗВ.

6. Мерки в ПУРБ на ЗБР за БУ (2022-2027) - В приложение 7.2.2. (Програма от мерки за повърхностни и подземни води в ЗБР) от Раздел 7 – „Кратък преглед на програмата от мерки за постигане на целите за опазване на околната среда“ са разписани мерки, основни и допълващи, с които се цели поддържане и постигане на добро състояние на водните тела, чрез изпълнение на конкретни действия. Дейностите, предмет на ИП, не противоречат на предвидените мерки.

*\* По-подробна информация за всички мерки и действия към тях за поддържане на доброто състояние на водните тела, е налична в Приложение 7.2.2. „Програма от мерки за повърхностни и подземни водни тела“ от Раздел 7 на ПУРБ на ЗБР (2022-2027), публикувана на сайта на БД ЗБР.*

7. Мерки в ПУРН на ЗБР за БУ (2022-2027) – Имотът, предмет на ИП, не попада в границите на заливане при наводнения с вероятност за повторно настъпване 20 г. (5%), 100 г. (1%) и 1000 г. (0,1%) вълна, на определените райони със значителен потенциален риск от наводнения по чл. 5 от Директивата за наводненията, утвърдени със Заповед № РД-802/10.08.2021г. на Министъра на околната среда и водите, съгласно чл. 146г, ал. 2 от ЗВ.

В ПУРН на ЗБР (Приложение Ж. Национална програма от мерки) е разработена програма от мерки, насочена към намаляване на риска от наводнения, като част от мерките са планирани за конкретни РЗПРН, а други са общи за района на басейново управление (РБУ), т.е. могат да бъдат прилагани и на места извън РЗПРН. Няма предвидени забрани и ограничения, касаещи реализирането на предвидените дейности.


8. Забрани и ограничения предвидени от ЗВ и нормативната база към него:

- Предвид, че ПИ с идентификатор 87727.13.35 по одобрените КК и КР на с. Яхиново, община Дупница, област Кюстендил попада извън границите на населеното място и селищно образуване, водоземането чрез нови съоръжения подлежи на разрешителен режим, съгласно чл. 44 и чл. 46, ал. 1. буква „ж“ в съответствие с чл. 46, ал. 6 от ЗВ, при съблюдаване на разпоредбите на чл. 50, ал. 3 от ЗВ, според които разрешително за водоземане и/или ползване на воден обект се издава на юридически лица, на еднолични търговци и регистрирани земеделски производители.

- С оглед описаното в т. 3, за дейностите, предмет на настоящото ИП, няма разписани забрани и ограничения, предвидени за зоните за защита на водите по чл. 119а от ЗВ;

- Предвидената за изграждане изгребна яма следва да бъде водоплътна, без преливник и да отговаря на техническите и санитарно-хигиенните изследвания, с оглед недопускане и ограничаване непрякото отвеждане на замърсители в подземните води. За изгребната яма, следва да бъде сключен договор с лицензиран ВиК оператор или друг производствен/стопански обект с изградена и въведена в експлоатация ПСОВ, която може да осигури необходимото пречистване.

9. Мотивирана оценка на значителното въздействие върху водите и водните екосистеми – Реализацията на ИП няма да окаже негативно влияние върху водите в района и върху заложените цели за поддържане на тяхното добро състояние, при условие, че бъдат спазени разпоредбите на ЗВ и условията, описани в настоящото становище.

 Възстановим подпис

X

Стойанка Манолева

Директор на БДЗБР

Подписано от: STOYANKA NIKOLOVA MANOLEVA

# О Б Щ И Н А Д У П Н И Ц А

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

Изх. № УД-1145...../ 04.08.. 2025 г.

### УДОСТОВЕРЕНИЕ

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

**Поземлен имот с идентификатор 87727.13.35** местност „Червенобрежки път“, с площ 2841 кв.м, с начин на трайно ползване „друг вид 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 Росен Любомиров Милошов, 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.№ 94-Р-364/31.07.2025г. от Росен Любомиров Милошов, за да послужи там където е необходимо.

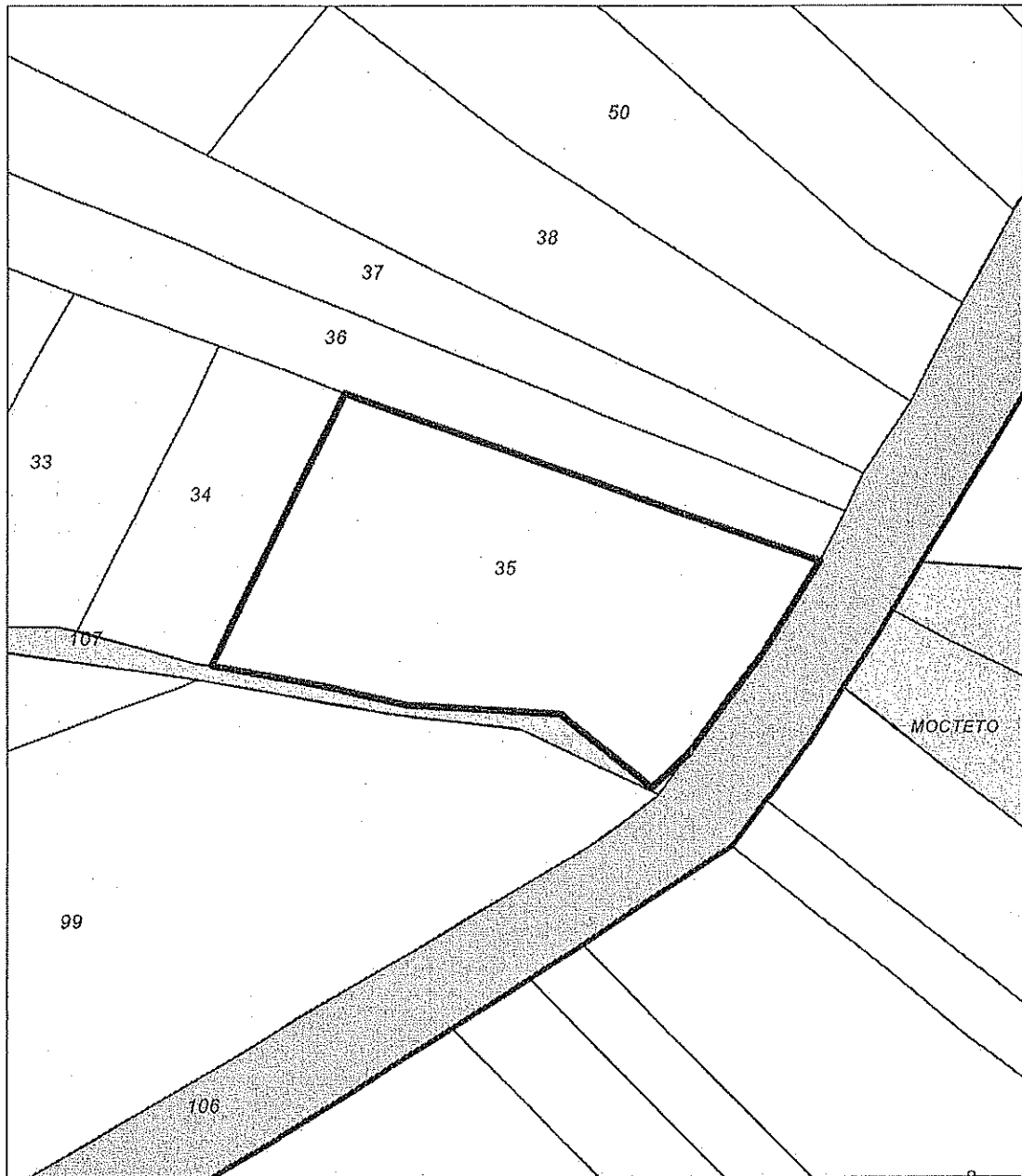
**Приложение:** неразделна част от настоящото удостоверение – извадка от Общия устройствен план на Община Дупница

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







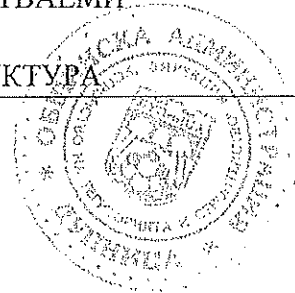
РК/РК

Платена такса 50,00лв с ПКВ № 184036 / 31.07.2025год.



1 : 1000

	ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ - НИВИ
	ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ - НЕОБРАБОТВАЕМИ
	ВОДНИ ПЛОЩИ
	ТЕРЕНИ ЗА ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА



ОБЩ. ДУПНИЦА  
№ 91-Р-546/31.10.2025

ДО  
КМЕТА НА  
ОБЩИНА ДУПНИЦА  
Р. Костадинова  
03.11.25г.

З А Я В Л Е Н И Е  
за издаване на Разрешение за изработване на подробен устройствен план

от Росен Любомиров Милошов, ЕГН  
С постоянен адрес: с.Яхиново, общ. Дупница, обл. Кюстендил,  
ул. № 14

област, община, населено място, ж.к., бул., ул., сграда №.вх., ет., ап.)  
Собственик на поземлен имот идентификатор № 87727.13.35 по КК и КР на с.  
Яхиново, общ. Дупница, обл.Кюстендил, местност „Червенобрежки път“

Чрез пълномощник: Радка Филипова Малешевска – пълномощно № 6336/18.07.2025 г.  
Адрес за кореспонденция : обл. Кюстендил, общ.Дупница, ул. „Тодор“  
Тел./GSM: ( ) E-mail: r

Моля да се одобри задание и издаде разрешение за изработване на подробен  
устройствен план – план за застрояване / работен устройствен план / парцеларен план за  
елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните  
територии/\* в обхват поземлен(и) имот(и) с

Идентификатор № 87727.13.35 по КК и КР на с.Яхиново, общ. Дупница, обл.Кюстендил,  
местност „Червенобрежки път“ за промяна предназначението на земеделска земя за  
неземеделски нужди с цел построяване на жилищна сграда.

Приложение :

1. Документи за собственост  
– нот. акт № 190, том II , рег. № 5658, дело № 358 от 2025 год., вписан в агенция по  
вписванията вх.рег. № 2304 от 30.06.2025 год., акт № 10, том 9, дело № 1445 - 2 бр.  
копие
2. Скица с координати № 15-1260542-30.07.2025 год. от АК- оригинал и копие
3. Задание за изработване на ПУП – ПЗ – 2 бр.
4. Опорен план – 2 бр.
5. Писмо от РИОСВ изх.№ 19698 - 11282 от 28.10.2025 год. – оригинал и копие
6. Писмо от БД ЗБР изх. № П-01- 380(1) 10.10.2025 год. – 2 бр.
7. Удостоверение № УД- 1145/04.08.2025 год. за УЗ съгласно ОУП – оригинал и  
копие
8. Данни за съществуващи В и К мрежи № 6078 от 13.08.2025 год. от  
Кюстендилска вода ЕООД – оригинал и копие
9. Пълномощно

Документ за платена такса № .....

**Такса за извършена техническа услуга :**

- ✓ до 3 поземлени имота - 100.00лв.;
- ✓ от 4 поземлени имота до квартал - 150.00 лв
- ✓ над 1 квартал - 200.00 лв
- ✓ план за улична регулация (ПУР) – 150.00 лв.
- ✓ парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура –  
200.00 лв.

Срок за изпълнение : 30 работни дни

С УВАЖЕНИЕ: